NUMMER 1/2022 - ÅRGÅNG 38 PRIS 200 KR

EKONOMI ▪ JURIDIK ▪ FÖRSÄKRING ▪ TEKNIK ▪ STYRELSEARBETE ▪ LIVET ▪ WWW.BORATTFORUM.SE

BORÄTT

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



KATRIN STJERNFELDT JAMMEH:

”Vi vill bryta fysiska barriärer och se till att det byggs.”

FASTIGHETSSKATT PÅ BOSTADSRÄTTER I KAMEROR OCH INTEGRITET I **BRANDRISKER** I ETT KOLLEKTIV MED ANOR I **MARIA MAUNSBACH**

Integritet är knepigt

Det finns gränser som man absolut inte får gå över. Men var går de?

Vad som kränker integriteten beror på situation, men också på hur situationen uppfattas. Till skydd för individens integritet finns ett regelverk, GDPR, som ger var och en rätten att ha kontroll över hur ens personuppgifter används.

Det innebär att exempelvis bostadsrättsföreningen bara får samla in de personuppgifter som behövs för att kunna ta upp månadsavgifter eller kalla till medlemsmöten, och inte spara dem längre än nödvändigt.

Men vad är personuppgifter? Inte bara skriftliga uppgifter utan också bilder där personer går att känna igen räknas.

Så de idylliska bilderna från städdagar och gårdsfester är inte oproblematiska. De får bara läggas ut på hemsidan eller Facebook om det är ok för alla som syns på bilden. Det kan finnas medlemmar som har goda skäl att inte vilja bli exponerade – personer med skyddade uppgifter är fler än man kan tro. Många föreningar sätter upp trygghetskameror i trapphus, garage, soprum och andra utrymmen.

Det går bra – så länge det inte är integritetskränkande. Och det är föreningen som ska avgöra vad som riskerar att göra intrång på den personliga integriteten.

Inbrott, stölder och vandalisering kan ju också uppfattas som svårt kränkande för den utsatta. En tumregel är att lämna över filmen till polisen om den fångat ett pågående brott. Det är också viktigt att det bara är en ytterst begränsad krets som får se filmen. Filmer får inte användas för att tillfredsställa nyfikenhet. Vilka grannarna umgås med är deras ensak. Från det ena till det andra: Kom ihåg att Frågor&Svar är en grym kunskapskälla för att få svar på alla tänkbara frågor från våra experter. Den som prenumererar på Borätt kan logga in och skriva sina frågor. Har du inte redan skaffat inloggning är du välkommen att höra av dig så hjälper vi dig. Maila oss på info@borattforum.se



ELISABETH DANSK,
BORÄTT FORUM

VAD VILL NI LÄSA OM I BORÄTT?

Borätt finns till för er som sitter i styrelsen i en bostadsrättsförening och därför vill vi veta vad ni vill veta och läsa om, vilka ämnen som är viktiga för er. Tipsa oss på redaktionen@borattforum.se.

Ni vet väl också att som premiummedlemmar kan ni ställa frågor till våra experter inom Juridik, Försäkringar, Ekonomi, Teknik & Styrelsearbetet. Ni finner de senaste frågorna på sidan 61.



BORÄTT

SVERIGES STÖRSTA OBUNDNA OCH RIKSTÄCKANDE FACKTIDNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR
Nummer 1 • 38:e årgången

KUNDTJÄNST/PRENUMERATION
Tel: 08-52 02 52 02
info@borattforum.se

KOSTNAD
6 nr/år:
Basprenumeration: 650 kr/år
Styrelsepaket: 1 450 kr/år
Premiummedlemskap: 3 500 kr/år
Premium digital: 3 000 kr/år
Alla priser exklusive moms

SKRIBENTER
Torbjörn Johansson
Dagmar Forne
Mette Carlbom
Jakob Gromer
Arturo Arques
Leif Hässel
Oliva Wästberg
Catharina Lilliehöök
Maria Maunsbach

ANNONSBOKNING
Elisabeth Dansk

LAYOUT/PRODUKTION
Borätt Forum

TRYCK
V-TAB AB

ANSVARIG UTGIVARE
Thomas Lindman

SÅ HÄR KONTAKTAR DU BORÄTT FORUM
Webb: www.borattforum.se
Telefon: 08-52 02 52 02
Mejl: info@borattforum.se
Facebook: facebook.com/borattforum
Instagram: boratt_forum
LinkedIn: Borätt forum
Postadress: Borätt Forum AB,
Pastellvägen 6, 121 36 Johanneshov


Du behöver inte
tänka på din värme.
Sebastian gör det.
Med tjänsten Driftövervakning slipper du och dina grannar tänka på er fjärrvärme, vi sköter nämligen allt åt er. Mer än så behöver ni inte veta, eftersom vår energirådgivare Sebastian vet precis allt. Låt honom eller någon av våra andra energirådgivare ta en stol vid nästa styrelsemöte, och se hur ni kan energieffektivisera och på så sätt spara pengar. Läs mer och boka en tid på minasidor.stockholmexergi.se
Med gemensam kraft gör vi skillnad.
stockholm exergi

Säkraste vägen till ny dörr, boka ett videomöte.

Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.



Säkerhetsdörr Daloc S43

Mitt emellan Vänern och Vättern ligger Töreboda. Här tillverkas, sedan 25 år tillbaka, Daloc Säkerhetsdörr som inte bara skyddar dig mot inbrott, brand och ljud från trapphuset. Den stänger också ute giftiga brandgaser, kallt drag och oönskade dofter som matos. Men var noga med vem som installerar dörren. En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer. Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus.
Vi finns nära dig över hela Sverige, egentligen bara ett videomöte bort!

Hitta din dörr och installatör på **secor.se**,
ring oss på 020–440 450 eller boka ett videomöte.

SECOR

Säker dörr. Säker installation.

INNEHÅLL 1/2022











EKONOMI

16/ Föreningens ansvar för samordning av entreprenader

18/ Arturo Arques: Föreningens ekonomi bör påverka lägenhetspriset

20/ Leif Hässel: Energifrågan kräver styrelseengagemang

22/ Styrelsen ansvarar för att avgiften är tillräcklig

24/ Debatt: För hög eller för låg? Beräkna rätt avgift

26/ Nationalekonomen Peter Englund om varför en ny fastighetsskatt behövs

STYRELSE

28/ Fem snabba med integritetsforskaren Simone Fischer Hübner

30/ Borätt Forums Styrelseenkät: Resultat som överraskar

34/ Bostadsrättshärvan och den kriminella styrelsen

TEKNIK

36/ 50-årig underhållsplan – snart blir den lag

40/ Vattenskador – vad gäller?

42/ Trygghetskameror ska användas med omdöme



INNEHÅLL 1/2022







LIVET

46/ Katrin Stjernfeldt Jammeh: “Vi vill bryta fysiska barriärer och se till att det byggs”

52/ Här finns föreningens brandrisker

54/ Ängsviksgården på Värmdö ett levande kollektiv

61/ Frågor & Svar

63/ Quiz

65/ Skadefrågan: Ansvarar föreningen för halkolyckan på gångvägen?

66/ Gästkrönikör: Maria Maunsbach

Intressanta debatter



Dagsaktuella nyheter



Borätt Forum TV

Dags att snygga till entrén?



Hyresgästregister Papyrus

Just nu kampanj på portavlor

Hör av dig så berättar vi mer

SWEDSIGN®
ETT FÖRETAG I TEJBRANTGRUPPEN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se



FÖRSTAKLASSIG TAKMÅLNING

CC Plåt har sedan starten valt att, förutom de traditionella uppgifter som ingår i plåtslageribranschen, satsa på målning av plåttak i Stockholm med omnejd.

Vi väljer de mest rationella arbetsmetoderna beroende på underlaget och takets skick och jobbar endast med de bästa produkterna på marknaden. Våra erfarna och professionella medarbetarna har specialkompetens inom takmålning. De utför allt från förarbetet, som skrapning och högtryckstvätt, till målning av plåttaket, vilket görs med största noggrannhet och yrkesskicklighet.

CC
Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

Domnarvsgatan 5
163 53 Spånga
Telefon: 08-36 00 10
info@ccplat.se
www.ccplat.se



Mikronät tillåtet

Från och med årsskiftet är det tillåtet att bilda så kallade mikronät, vilket betyder att flera fastighetsägare kan gå samman och skapa ett lokalt mikronät. Exempelvis kan tre närliggande bostadsrättsföreningar gå samman och installera solceller på en av fastigheterna och sedan dela på energin som produceras, något som inte har varit möjligt tidigare. Detta skapar bland annat större möjligheter för bostadsrättsföreningar att producera egen grön energi, då det inte går att installera exempelvis solceller på alla fastigheter.

✔ CLEANFRESH 2014 AB

Alla typer av städtjänst

- Trappstäd
- Kontorstäd
- Hotelstäd
- Golvvård
- Eventstäd
- Hemstäd
- Bortforsling
- Fösterputs



Vi utför tömning av vindar, källare, förråd, garage och mycket annat

Storholmens kunder får specialerbjudanden!



Kontakta oss
Tel: 08-12 14 78 73
www.cleanfresh.se info@cleanfresh.se

Vi lämnar alltid garanti på städningen.
Företaget innehar F-skattsedeln och Transportstillstånd.



Foto: Kristian Pohl/Regeringskansliet

Regeringen återinför tillfälliga stämmolagen

I ett pressmeddelande publicerat på Regeringskansliets hemsida säger regeringen att man ämnar återinföra den tillfälliga stämmolagen. Stämmolagen föreslås att åter börja gälla den 1 mars 2022. Justitiedepartementet har tagit fram ett förslag om återinförande av den tillfälliga regleringen. Ett antal myndigheter och organisationer har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.
– Pandemin fortsätter att påverka det svenska samhället. Många företag och föreningar använde sig av den tidigare möjligheten att begränsa det fysiska deltagandet i bolags- och föreningsstämmor. Nu när smittspridningen ökat så ser vi att behovet av att kunna delta vid stämmor på distans växer. Därför återinför vi den tillfälliga stämmolagen, säger justitie- och inrikesminister Morgan Johansson på Regeringskansliets hemsida.

Bestämmelserna innebär bland annat att en stämma kan hållas antingen genom elektronisk uppkoppling i kombination med poströstning, eller genom att aktieägarna eller medlemmarna deltar i stämman enbart genom poströstning.

Kommunen tar över insamling av returpapper

Från och med den 1 januari 2022 får endast auktoriserade entreprenörer hämta returpapp vid fastigheter. Ansvaret för att samla in returpapper flyttas över till kommunerna, detta efter att producentansvaret upphävdes vid årsskiftet. Det betyder att om er bostadsrättsförening har pappersinsamling är det hög tid att kontakta kommunen, alternativt er entreprenör, för att kontrollera hur pappershämtningen ska gå till. Om ni vill fortsätta med befintlig entreprenör måste ni kontrollera om entreprenören är auktoriserad.

Brf stämmer Göteborg Stad

Göteborg stad har genom ett tomträttsavtal hyrt ut en bit mark till föreningen sedan 1973, marken har sen dess nyttjats som boendeparkering för föreningen. Nu har staden valt att säga upp avtalet, och vill istället bygga bostäder på parkeringsytan. Kommunen menar att bostadsrättsföreningen ska bekosta både rivning av parkeringsgaraget samt sanering och återställning av marken, något som enligt David Albinsson på HSB menar kommer kosta föreningen flera miljoner kronor. Nu har föreningen, med HSB i ryggen, valt att bestrida stadens uppsägning genom att stämma Göteborg stad i Mark- och miljödomstolen. Målet ska upp i Mark- och miljödomstolen i slutet av januari.

Kommunen ville höja avgälden med 232 procent



Foto: Karlstad kommun.

Karlstad Kommun ville inledningsvis höja tomträttsavgälden för en bostadsrättsförening i kommunen med 232 procent, men efter förlikning landade höjningen på 75 procent.

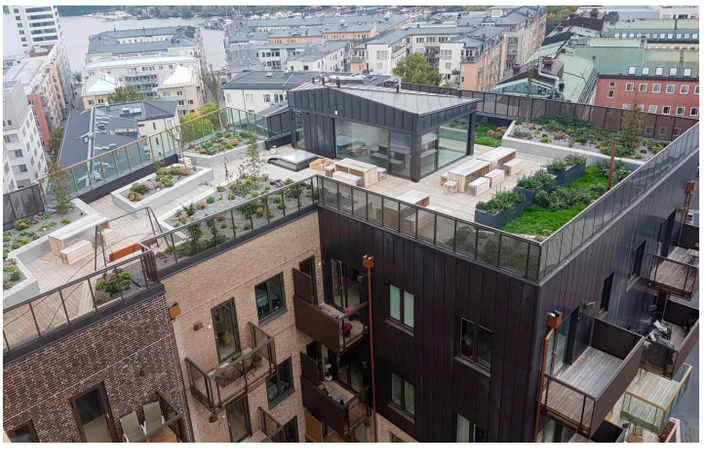
Tack vare sänkningen sparade föreningen drygt 3 miljoner kronor, sett över hela avtalstiden på 10 år. Kommunen tog till en början ärendet till Mark- och miljödomstolen, men parterna nådde alltså en förlikning innan någon rättegångsprocess påbörjades.

Samtidigt säger de som är ansvariga för tomträttsavtalen på kommunen att det är cirka 7 bostadsrättsföreningar som ska få höjd tomträttsavgäld 2022 i kommunen.

08 - 556 962 00
INFO@SODERKYL.SE
WWW.SODERKYL.SE
SÖDER KYL
Mycket mer än kyla!
Electrolux PROFESSIONAL
AUTHORIZED PARTNER
• Tvättstugor • Vitvaror • Gasspis • Kommersiell kyla • Reservdelar



GW ASFALT
Trädgårdsanläggningar AB



Vi har lång erfarenhet av komplicerade arbeten som t. ex renovering av innergårdar, terrasser, balkonger, garage/p-däck, finplaneringar, asfaltering-, betong- och tätskiktsarbeten. Arbeten utförs ofta på totalentreprenad i egen regi, med högkvalitativa lösningar och full garanti.

08 447 31 30
info@gwasfalt.se / www.gwasfalt.se

GAFS ID06 AAA Högsta kreditvärdighet ©Soliditet 2019 BC BF R 1/2022 SVERIGES BYGGINDUSTRIER

Forskning ska besegra vattenskador

Forskningsprojektet ska lyfta fram ny kunskap som visar hur byggnadsteknik och installationer bör utföras för att uppnå god hållbarhet, låg livscykelkostnad och låg risk.



Det är Lunds Tekniska Högskola tillsammans med Formas och vattenskadecentrum som genomför forskningen, och ansvarig är Christian Mattson, Doktorand vid Avdelningen för Installations- och klimatiseringslära.

– Vattenskador i bostäder och byggnader i de nordiska länderna bedöms resultera i kostnader för flera miljarder euro varje år. Majoriteten av kostnaderna för vattenskador i Sverige orsakas av läckage från installationer i byggnaderna, exempelvis från rör i tappvatten, avlopp, dränering och värmesystem, samt genom tätskikt i våtrum. Den ekonomiska potentialen för att vidta förebyggande åtgärder är enorm, Säger Christian Mattsson.

Forskningsprojektet pågår till 2023 och genomförs vid avdelningarna för installationsteknik och byggnadsfysik vid Lunds Tekniska Högskola.

Välj serviceavtal utifrån hissens behov

Som fastighetsägare behöver du se till att era hissar får tillräcklig service. Men många hissar idag får varken den *kvalitet* eller *kvantitet* av service som egentligen krävs.

Det blir i längden både en säkerhetsrisk och en ekonomisk belastning.

Hur avgör jag om vår service är tillräcklig?

Fastighetsägare kan ta hjälp av en hisskonsult för att få en helhetsbedömning från en *oberoende* part.

En hisskonsult kan till exempel:

- Kontrollera servicen
- Bedöma statusen på hissarna och upptäcka renoveringsbehov med lång framförhållning
- Ge råd om budgetering och underhållsplaner
- Skräddarsy ett serviceavtal för varje hiss och hjälpa till med upphandling

Vi ser till att ni får rätt service för rätt kostnad, så att era hissar får leva ett långt liv.

Kontakta oss för att få svar på era frågor.

HissKonsulterna
Stockholm-Uppsala

HissKonsulterna KJM AB
info@hisskonsulterna.se
www.hisskonsulterna.se



Foto: Anders Thorsell

Antalet ansökningar om särskild granskare dubblerades 2021

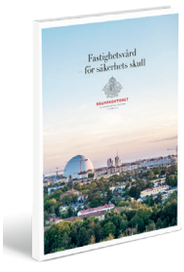
Den 1 januari 2021 blev det enklare för bostadsrättsföreningar att tillsätta en särskild utredare från Bolagsverket, något som också speglas i antalet inkomna anmälningar. Antalet ökade från 21 anmälningar 2020 till 41 anmälningar 2021.

Medlemmarna i en bostadsrättsförening kan ansöka hos bolagsverket om att tillsätta en "särskild granskare" vid misstankar om missköts el. För att en granskare ska bli tillsatt måste minst en tiondel av bostadsrättsföreningens medlemmar stå bakom ansökan. Föreningen kan också välja att ta upp förslaget på årsstämman.

Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring. Det har vi gjort sedan 1746.

I snart 300 år har vi hjälpt Stockholms fastighetsägare att sova gott om nätterna med vetskapen att om något händer så har de stans bästa fastighetsförsäkring i ryggen. Vår *Fastighetsförsäkring för BRF* är speciellt framtagen för bostadsrättsföreningar och ger ett komplett skydd mot allt från brand och stöld till skadegörelse och vattenläckor. Finslipad under årens lopp för att alltid ge er rätt skydd i rätt tid.





Erbjudande till Bostadsrättsföreningar

Nu kan ni beställa hem ”Fastighetsvård – för säkerhets skull”, helt utan kostnad - en guide med konkreta tips och checklistor som hjälper er att ta hand om er BRF och minimera risken att något händer.

Beställ på **brandkontoret.se/brf** eller ring **08-545 286 00**

BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746

Utbilda medlemmarna i motionsskrivning

Nytt år och nya stämmor. För många föreningar är det hög tid att informera sina medlemmar om att inkomma med motioner inför årets årsstämma.

TEXT: JAKOB GROMER **FOTO:** ADOBE STOCK



Motioner är en viktig del i föreningens organisation, den ger alla medlemmar en chans att påverka och förbättra för bostadsrättsföreningens medlemmar. För att underlätta styrelsens arbete skadar det inte att hjälpa föreningens medlemmar med motionens utformning. De flesta tänker nog att ”det är väl inte svårt att skriva en motion” vilket i viss mån stämmer, en motion är trots allt bara ett förslag som presenteras för föreningens medlemmar. Styrelsen kan dock vägleda sina medlemmar och hjälpa dem skriva motioner av kvalité, något som underlättar både för styrelsen och beslutsprocessen vid årsstämman. Här kommer en steg-för-steg lista som styrelsen kan anslå i trapphuset, dela ut till sina medlemmar eller lägga ut på föreningens hemsida i god tid innan deadline för motioner.

MOTIONER

Motioner är i grund och botten förslag från föreningens medlemmar som måste behandlas på årsstämman.

Årsstämman måste ta beslut om alla motioner som har inkommit till styrelsen.

Det finns ingen gräns för hur många motioner en medlem kan skriva.

CHECKLISTA FÖR ATT SKRIVA MOTIONER

1. Börja med att skriva en tydlig rubrik som beskriver din motion. Här bör det även framgå att det är en motion, du kan till exempel lägga till meningen ”Motion till BRF, årsmöte 2022” i rubriken.

2. Skriv mer ingående om ditt förslag, samt syftet till det. Skriv gärna bakgrund och orsak till din motion, varför du tycker motionen är viktig och vilka fördelar som kan uppnås med hjälp av förslaget.

3. Om motionen kräver svar på frågor som bara styrelsen kan svara på bör frågorna ställas här. Tänk på att det måste framgå att det är frågor som ställs. Skriv frågorna i en punktlista, numrera frågorna och skriv frågorna så tydligt som möjligt, vilket ökar möjligheterna för tydliga och konkreta svar.

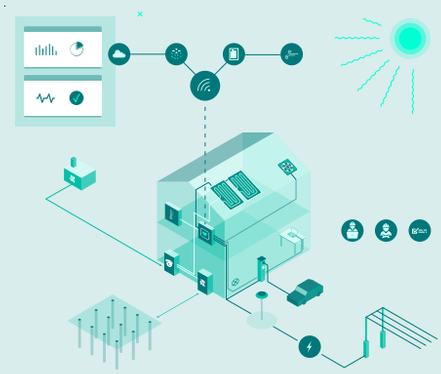
4. Som avslutade del presenterar du vilket beslut du tycker att årsstämman ska ta, och kompletterar din motion med alternativa förslag. Om stämman skulle rösta ner ditt första förslag kanske stämman godkänner det alternativa förslaget i stället.

5. Skriv under motionen med namn, lägenhetsnummer och datum för inlämnandet av motionen.

KTC

Free energy. Zero emission.





Upplev smarta digitaliserade fastigheter redan idag. Låg energiförbrukning, låga kostnader och bättre klimat.

Visste ni att fastigheter står för hela 40 % av Sveriges energiförbrukning? Det är både dyrt och dåligt för miljön. Därför är det viktigare än någonsin att göra något åt problemet.

Vi på KTC har 40 års erfarenhet av att energieffektivisera fastigheter och har tagit fram ett digitalt energikoncept anpassat för bostadsrättsföreningar.

Låt oss hjälpa er så sparar ni pengar och reducerar CO_2 med flera ton årligen.

Vi ser fram emot att hjälpa er och klimatet.

Självförvaltning och avdrag på avgiften

Det råder delade meningar kring möjligheterna att erbjuda medlemmar ett avdrag på avgiften mot att man deltar vid exempelvis städdagar eller andra enklare förvaltningssysslor. Det är dock fullt möjligt att göra detta även om det finns skattetekniska begränsningar. Så här går det till!

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Städdagarna kan ibland vara ett irritationsmoment. Några hjälper till, andra håller sig undan, med eller utan giltiga skäl. Det kan lätt bli lite ”dålig stämning”. Ett sätt att undvika detta är att låta de medlemmar som deltar få en viss rabatt, ett avdrag på månadsavgiften, som ersättning för arbetsinsatsen. Då känner de som deltar att de får något för detta och de som avstår slipper ha dåligt samvete. Detta är fullt möjligt att göra utan att medlemmen behöver ta upp det som inkomst i sin deklaration eller att föreningen behöver göra någon särskild redovisning.

Låt oss samtidigt också slå fast att det omvända, föreningen tar ut en avgift för de som väljer att inte delta, är däremot inte möjligt. Där sätter Bostadsrättslagen stopp.

Enligt 7 kapitlet 14 paragrafen får en bostadsrättsförening inte ta ut andra avgifter än insats och årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsuthyrning. De fyra sistnämnda kräver dessutom att föreningens stadgar har bestämmelser om det. Städningen anses ingå i den löpande skötseln av föreningen och ingår alltså i månadsavgiften.

En förening som sedan ett antal år valt att införa självförvaltning med ett avdrag på avgiften som ersättning är bostadsrättsföreningen Glädjen i Malmö som består av 29 lägenheter. – Det är ungefär hälften av medlemmarna som valt självförvaltning. Men i och med ersättningen behöver ingen ha dåligt samvete över att de inte vill eller kanske inte kan delta. Dessutom håller vi ju nere de externa kostnaderna, säger Joacim Lundberg, ordförande i föreningen. Utöver trädgårdsskötsel har man valt att själva också ta hand om snöskottning på gården, trappstädning med mera.

För att man ska få göra en nedsättning krävs dock tre saker; att det finns ett beslut på hur detta ska göras i föreningen, att alla som deltar får samma ersättning samt att avdraget inte överstiger den egna bostadens andel av den totala utgiften för dessa förvaltningsuppgifter.

Rent principiellt handlar det alltså om att avdragen inte kan överstiga den kostnad föreningen skulle haft om de köpt upp tjänsterna externt. Vilket innebär att det ju finns ett visst mått av godtycke i beräkningsunderlaget. Samtidigt måste denna kostnad slås ut på samtliga bostadsrätter, även de som inte valt att delta i arbetet. Här är ett enkelt exempel för tydlighetens skull.

I en förening med 20 lägenheter deltar tio i självförvaltning. De tar hand om trappstädningen och all trädgårdsskötsel. Den uppskattade externa kostnaden för detta är 8000 kronor i månaden. Föreningen sparar alltså in 8000 kronor. Men besparingen ska först slås ut på alla lägenheter innan avdraget kan göras, vilket blir 8000 delat med 20, det vill säga 400 kronor.



Nedsättning av avgiften för den som deltar aktivt i husets förvaltning är fullt möjligt – men det omvända att ta ut straffavgister strider mot bostadsrättslagen. Foto: Unsplash

Detta blir det maximala skattefria beloppet per lägenhet i det här fallet. Totalt kan alltså 4000 kronor ges i avdrag. En medlems avdrag står alltid i proportion till sin del i det totala antalet lägenheter.

Föreningen skulle kunna erbjuda ett fullt avdrag, det vill säga 800 kronor i månaden, men då kommer de överskjutande 400 kronorna att beskattas som inkomst av tjänst.



ENKLARE UPPGIFTER FÖR FÖRVALTNING

Med enklare förvaltningsuppgifter menas sådant arbete som normalt kan utföras av alla hyresgäster och som inte kräver specialkompetens, till exempel:

- Trappstädning
- Trädgårdsskötsel
- Enklare reparationer
- Byte av glödlampor och annat förbrukningsmaterial
- Tillsyn av källarutrymmen, vindar, garage och tvättstugor med mera.

Städning för hela Fastigheten & BRF

TRAPPSTÄDNING
AKUTSSTÄDNING
STORSTÄDNING
GARAGESTÄDNING
GOLVVÅRD
POLERING AV STEN
LUKTSANERING
BYGGSTÄDNING
ENTRÉMATTOR
YT-DESINFICERING
MATTVÄTT

maries.se
PUTS & STÄD

Rent. Enkelt. Naturligt. Alltid

08 86 18 17 – www.maries.se
fastighet@maries.se

sbcert ISO 14001 | sbcert ISO 9001 | sbcert ISO 45001

Vilket entreprenadrättsligt ansvar har brf:en att samordna arbetet vid entreprenader?

Mycket kan gå fel vid genomförandet av en entreprenad. Entreprenader är ju något som bostadsrättsföreningar kan behöva genomföra förr eller senare vare sig de vill det eller inte. En klassisk fråga som en bostadsrättsförening bör fundera över innan entreprenadkontrakt tecknas är detta med samordning.

Många entreprenadtvister har sin grund i just bristande samordning. Om en bostadsrättsförening har två eller flera entreprenörer anlitade, det vill säga att bostadsrättsföreningen har avtal med entreprenörer som alla ska utföra arbete i föreningens fastighet, är det en delad entreprenad. Samordningen blir då helt avgörande för hur framgångsrikt det hela kommer att avlöpa.

Vid genomförande av entreprenader är samordningen viktig i synnerhet med tanke på att fackområde går in i varandra och kan vara svåra att särskilja, till exempel mellan ventilation och värme. Det går därför inte nog att poängtera att föreningen innan kontrakt upprättas bör ta sig en funderare om föreningen själva ska samordna arbetet, om föreningen ska anlita en konsult som sköter samordningen eller om samordningen ska skötas av någon av de anlitade entreprenörerna.

Som redovisats i tidigare artiklar används nästan uteslutande standardavtalen AB 04 och ABT 06 vid genomförande av entreprenader, vilka även bostadsrättföreningar bör använda när arbete ska beställas. I dessa standardavtal anges att det är beställaren, med andra ord föreningen, som står för samordningen. Om föreningen önskar något annat måste detta avtalas, vilket föreningen nog bör överväga om det ska göras. Det är inte ovanligt att entreprenören som står för fackområdet bygg även får stå för samordning av till exempel fackområdet installation.

Det blir den entreprenör som ansvarar för samordningen som ska se till att arbetena kan utföras så att de inte hindrar en annan entreprenörs arbete, att väggarna är på plats innan köksentreprenören kommer för att montera köket och att entreprenörerna inte går på varandra. Samordningsansvarig, som ska se till att arbetena kan utföras och färdigställas enligt tidplanen, ansvarar även för att arbetena planeras riktigt.

I samordningsansvaret ingår att planera hur arbetsområdet kan utnyttjas under arbetets gång och att placera olika hjälpmedel på ett rationellt sätt. En bostadsrättsförening som åtar sig samordningsansvar i enlighet med formuleringen i AB och ABT får därför ett omfattande ansvar.

Brister i samordning och planering för parten med samordningsansvar utgör ett kontraktsbrott. Utan samordning finns det en risk för förseningar i entreprenaden, som ofta innebär besvärande störningar för entreprenörerna. Om en bostadsrättsförening åtar sig samordningsansvaret och samordningen visar sig vara bristfällig kan entreprenörerna kräva både tidsförlängning och skadestånd. Detta förutsätter däremot att föreningens bristande samordning har inneburit störningar som varit besvärande för entreprenörerna.

För en bostadsrättsförening som sällan beställer arbeten kan det därför vara nyttigt att redan innan entreprenadkontrakt tecknas att fundera över vilket ansvar som föreningen rimligen kan åta sig. Ofta uppmärksammas problemen först i slutskedet av entreprenaden. För en bostadsrättsförening kan eventuella problem som ofta uppstår i entreprenader vara svåra att förutse. En bostadsrättsförening kan därför med fördel rådfråga en entreprenadkunnig jurist redan innan problemen dyker upp, som sagt allra helst redan innan ett entreprenadkontrakt tecknas.



CATHARINA LILLIEHÖÖK
JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN PEDERSEN AB

Betala inte för skräp – nu ska insamling av återvinning underlättas

Många av landets bostadsrättsföreningar betalar i dag för återvinning, trots att det är producenternas ansvar. Regeringen har ett förslag ute på remiss om att kommunerna ska ta över källsorteringen och underlätta insamlingen. Förslaget innebär att återvinningsstationerna ska bort och ersättas av mindre bostadsnära lokaler. Tanken är att kommunerna ska ta över insamlingen och få betalt av producenterna. Men den kostnaden ska inte hamna på bostadsrättsföreningen. Varken i dagsläget eller med det nya systemet, det är Miljödepartementet nu tydlig med.

– Många bostadsrättsföreningar betalar för detta i dag, de fixar så att det finns insamlingskärl. Men det borde de inte göra för det ska producenten betala, säger Anders Grönwall statssekreterare i Miljödepartementet till Sveriges Radio.



Överfulla sopstationer kan snart vara ett minne blott. Inte heller är detta något föreningen ska betala för. Foto: Adobe Stock



Den nya generationens släckare PrestoNevo är en brandsläckare med total avsaknad av miljö- och hälsoskadliga kemikalier, exempelvis PFAS. Det är vår definition av miljöanpassad vätskesläckare. Släckmedlet består enbart av avjoniserat vatten.

Genom den nyutvecklade teknologin i brandsläckaren bildas en vattendimma. Detta mångdubblar kyleffekten och åstadkommer en atmosfär för effektiv släckning vilket gör att brandsläckaren kan släcka både el- och fettbränder och ersätta traditionella skumsläckare i flera miljöer. PrestoNevo är helt enkelt en av våra hållbara innovationer för kommande generationer.

Släck hållbart! Läs mer på presto.se

Presto®

Föreningens ekonomi borde återspeglas i prissättningen

En bostadsrättsförenings ekonomi har stor betydelse för hur mycket man borde betala för en bostadsrätt. Föreningens ekonomi har också betydelse för kreditgivningen till föreningen och bostadsrättshavarna. Det borde därför ligga i alla bostadsrättshavares intresse att ha koll på sin förenings ekonomi. Men så ser inte verkligheten ut idag.

I en perfekt värld ska föreningens ekonomi tas i beaktande vid prissättningen av bostadsrätter. Idag går över hälften av Sveriges nästan 30 000 bostadsrättsföreningar med underskott. Många föreningar spar för lite och täcker inte slitagekostnaden på befintliga byggnadskomponenter. Dessa systematiska underskott bygger upp ett upplåningsbehov som bara kan finansieras på tre sätt; banklån, kapitaltillskott från föreningens medlemmar eller högre årsavgifter. Det sistnämnda är det enklaste och mest rättvisa men har blivit allt ovanligare de senaste 20 åren. Som medlem är det därför viktigt att ha koll på sin bostadsrättsförenings skuldsättning, sparande och framtida upplåningsbehov.

För det första är det inte helt enkelt att förstå vad siffrorna i en ekonomisk plan eller årsredovisning faktiskt betyder. För det andra är det mycket annat som står högt på önskelistan när man går i köptankar och det kan därför vara lätt att nedprioritera vikten av föreningens ekonomi.

Dessutom är innehållet i många fall bristfälligt och svårtolkat. Informationen om en bostadsrättsförenings ekonomi måste därför bli bättre och enklare för konsumenter att förstå. Kraven på intygsgivarna, bostadsutvecklarna och bostadsrättsföreningarna måste öka. Med en bättre förståelse skulle prissättningen på bostadsrätter bli mer rättvisande och därmed lättare för konsumenten att fatta ett välgrundat beslut. Köp av bostad är trots allt den största affären i livet för många.

Justitiedepartementet skickade nyligen ut en promemoria med lagförslag om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, Dnr Ju2021/03758. Förslagen är nu ute på remiss. Bättre information i årsredovisningen, krav på teknisk underhållsplan, kassaflödesanalys och upplysningar om hur eventuella underskott i föreningen ska finansieras är några av förslagen. Flera av förslagen presenterades redan för några år sedan i den statliga utredningen SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Förslagen som presenteras nu är ett steg i rätt riktning, men det behöver göras mer. Krav på att alla bostadsrättsföreningar ska använda sig av redovisningsmetoden K3 och att avskrivningstiderna måste vara realistiska är två exempel på vad som behöver göras och som beskrivs väl i den statliga utredningen.

Dagens kreditregler debatteras flitigt i media och åsikterna om kreditreglernas effekter på hushållens möjligheter att köpa en bostad är delade. Som konsument på bostadsrättsmarknaden är det viktigt att förstå vad en hög skuldsättning i en bostadsrättsförening innebär. Många bostadsrättshavare, inte minst i storstäderna, har dessutom en hög privat skuldsättning och är därför mer räntekänsliga. Vid endast en liten ränteuppgång skulle detta få stor påverkan på privatekonomin. ■



ARTURO ARQUES

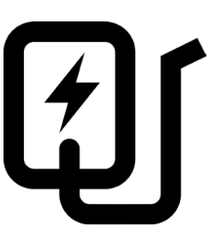


Elbilsladdning – en investering för framtiden

När ni undersöker möjligheten att investera i laddstationer i er bostadsrättsförening möts ni säkert av ett stort utbud av leverantörer, hårdvaror och tjänster. Vad ska ni då tänka på för att välja en laddlösning som fungerar optimalt både nu och i framtiden?



Välj en laddlösning som inte tillför arbete med debitering av era medlemmar. Med en betallösning får ni en helt administrationsfri laddlösning där vi tar hand om all fakturering. Ni slipper spendera tid och arbete på debiteringen och får pengar för laddningen på ert konto utan att göra någonting.



Välj en öppen laddlösning som är kompatibel med flera system. Era behov och önskemål i föreningen kan förändras med tiden så det är viktigt att inte låsa in er hos en leverantör som kanske inte har ambitionen att följa med i utvecklingen. När ni har laddboxar som inte är bundna till en tjänsteleverantör kan ni enkelt byta om ni önskar och koppla upp er till nya smarta tjänster som passar er bättre.



Det är mycket att tänka på så välj en leverantör som hjälper dig med rätt lösning baserat på dina behov och din ekonomi.

LÄS MER PÅ: INCHARGE.VATTENFALL.SE/LADDA-BRF

InCharge

VATTENFALL

Energifrågan kräver allt större styrelseengagemang

Framtida avgifter drivs primärt av föreningens ränte- samt drift- och underhållskostnader. El- och uppvärmningskostnader är två viktiga poster, som sammantaget brukar överstiga 35 procent av föreningens drift- och underhållskostnader. Särskilt kostnader för el och därmed elprisets utveckling är en mycket intressant fråga för varje förening.



Energipriserna i Sverige har ökat kraftigt och i södra delar kan priset ligga på 2000 kronor / MWh.

Energikrisen som nu sveper över världen visar tydligt på sårbarheten i klimatomställningen. Det är en uppenbar målkonflikt mellan att minska utsläpp från fossil energi, hålla låga energipriser och garantera stabil energitillförsel. Närmare 80 procent av globalt energibehov tillfredsställs av fossila bränslen (olja, kol och naturgas) i nuläget samtidigt som energiefterfrågan ökar kontinuerligt. Klimatomställningen betyder att vi måste minska användandet av fossil energi som måste ersättas och t.o.m. öka än mer av förnybart (vind, vatten, sol) och eventuellt kärnkraft.

Den gröna omställningen medför även att el- och uppvärmningskostnader blir mer väderberoende eftersom vind, vatten och sol påverkas av väderförhållanden. Vi ska utgå från att elpriser, som kan ses i ovanstående figur, dels kommer att ligga genomsnittligt på en högre nivå men framför allt variera mer och att det tidvis kommer att vara stora skillnader mellan olika delar i landet. Sedan förra våren har vi haft en snabb global ekonomisk återhämtning i kombination med kall vår på norra halvklotet, varm sommar och kall höst/vinter, vilket har ökat energiefterfrågan, samtidigt som begränsade vindförhållanden och nederbörd minskat produktion av förnybar energi. Sammantaget har det inneburit både högre och mer varierande elpriser.

Detta tillsammans med begränsningar i överföringskapacitet har givit mer varierande priser i olika delar av landet, vilket framgår tydligt i ovanstående figur. Vidare är vår energimarknad sammankopplad med den europeiska, vilket innebär att vi naturligtvis påverkas av utbuds- och efterfrågeförhållanden i Europa. Det betyder att du som styrelsemedlem behöver fundera på hur dessa nya förutsättningar kan påverka elpriset i just din region.

Det finns all anledning för varje styrelse att fundera på bindningstid för elpriser samt planera för högre el- och uppvärmningskostnader dvs i praktiken högre avgifter. Du kommer att påverkas av hur väl vårt näringsliv, politiker och andra intressenter kommer att lyckas hålla energiutbudet i nivå med den kontinuerligt stigande efterfrågan på bland annat el. Lägg därtill att stigande energipriser kan påverka föreningens lånekostnader och därmed avgifter om det bidrar till en för Riksbanken för hög inflation, vilket alltså kan leda till tidigare och större räntehöjningar. Underskatta därför inte risken för att medlemmarna kommer att kräva större ansvar av dig som styrelsemedlem.



LEIF HÄSSEL



Effektivitetsbromsar, tidstjuvar och förvaltningskrångel.

Det behöver inte vara så, för vi har bestämt oss för att göra vardagen lite enklare för dig som arbetar som ekonomisk fastighetsförvaltare. Med Hogias digitala processtöd får du ett förvaltarstöd som ger dig en tydlig överblick över din förvaltning och därmed en mer effektiv administration. Så att du istället kan lägga mer tid på att skapa tillväxt och affärsnytta inom verksamheten.

Kontakta oss så hjälper vi dig.

NÅGRA AV FÖRDELARNA ÄR:

- Digitalt flöde med feedback på var i processen du och dina kollegor befinner er.
- Minimerad risk för fel orsakade av den mänskliga faktorn genom automatiserat förvaltningsarbete.
- Säker kommunikation och filutbyte inom organisationen och med externa kunder, helt molnbaserat.

Läs mer på vår hemsida genom att använda QR-koden.
Du kan också höra av dig till oss på ***0303-688 20***
eller ***fastighetssystem@hogia.se***

Hogia
– hjälper företag utvecklas

Styrelsens ansvar för betalning av årsavgift

I en bostadsrättsförening är styrelsens främsta uppgift att sköta den löpande förvaltningen. Kostnader som uppstår i föreningens verksamhet täcks genom att medlemmarna i föreningen betalar årsavgift.

Det är styrelsen som fastställer årsavgiftens storlek och med beaktande av att årsavgiften ska täcka den löpande verksamheten.

Styrelsen har så att säga ett ansvar att se till att årsavgifterna som ska täcka föreningens kostnader betalas in till föreningen. Det innebär i sin tur att styrelsen måste agera om en medlem inte betalar sin årsavgift, eller om en medlem inte betalar sin årsavgift i tid.

Att betala årsavgift till bostadsrättsföreningen kan sägas vara en av bostadsrättshavarens viktigaste skyldigheter, av den anledningen kan bostadsrättshavaren bli av med sin lägenhet till följd av att han eller hon inte betalar årsavgiften. Bostadsrättshavaren kan också bli av med lägenheten om denne är återkommande sen med årsavgiften. Om bostadsrättshavaren är mer än en vecka sen med betalning av årsavgiften efter förfallodagen föreligger grund för förverkande. Det innebär att föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren och begära att denna ska avflytta.

Från den dagen en bostadsrättshavare tar emot en uppsägning har denne tre veckor på sig att betala årsavgiften (s.k. återvinningsfristen), och s.a.s. en möjlighet att återvinna den uppsagda lägenheten. Om bostadsrättshavaren inte betalar inom återvinningsfristen kan föreningen ansöka om att lägenheten ska tvångsförsäljas. Föreningen har sedan rätt att dra av sin fordran avseende årsavgiften från köpeskillingen vid tvångsförsäljningen.

Om en bostadsrättshavare är återkommande sen med betalning av årsavgiften kan han eller hon riskera att bli uppsagd utan rätt till att återvinna lägenheten inom återvinningsfristen. Bostadsrättshavaren måste då avflytta från lägenheten. Vad som menas med återkommande sen har lyfts i förarbetena till bostadsrättslagen. Varje försening måste överskrida tiden om en vecka för att räknas som en reell försening, och betalningsförseelserna måste vara upprepade. Det krävs även att föreningen meddelar bostadsrättshavaren vilka rättsliga konsekvenser som kan bli aktuella på grund av det upprepade betalningsdröjsmålet.

En styrelse kan agera olika vid betalningsdröjsmål beroende på den specifika situationen. Om en bostadsrättshavare är sen med betalning av årsavgift avseende flera månader kan det vara klokt att skicka en uppsägning. Är det i stället fråga om en bostadsrättshavare som är återkommande sen kan föreningen meddela bostadsrättshavaren att han eller hon riskerar att bli uppsagd om han eller hon inte betalar i tid hädanefter. Vi rekommenderar att styrelsen först börjar med en dialog med den boende om möjligheten finns, men att styrelsen agerar om betalning av årsavgift uteblir.

Vid föreningens uppsägning av en bostadsrättshavare på grund av obetalda årsavgifter finns en del juridiska aspekter att ta i beaktande. Bland annat krävs att innehållet i uppsägningen är utformat på rätt sätt, att en underrättelse om betalningsdröjsmålet skickas till socialtjänsten, att föreningen underrättar eventuella panthavare samt att uppsägningen delges bostadsrättshavaren. Om uppsägningen inte är rätt utformad kan den bli ogiltig på formella grunder. ■



OLIVIA WÄSTBERG
FASTIGHETSJURIST PÅ JURIDEKO

iLOQ HOME

iLOQ HOME förändrar ditt sätt att leva FÖR ALLTID

Den revolutionerande iLOQ HOME-lösningen hjälper dig att förbättra din vardag genom att öka komforten och säkerheten i ditt eget hem.

- Få snabb överblick över behörigheter
- Hantera dina nycklar bättre
- Lås upp huvudentrén på distans
- Ge behörighet till din lägenhet
- Boka enkelt gemensamma utrymmen och tjänster

www.**iLOQ**.com





Så sätter föreningen rätt avgift

En 50-årig teknisk underhållsplan och avskrivningar enligt K3 är grunden för en korrekt avgiftsnivå. Det säger experterna Arturo Arques och David Sundén, som manar bostadsrättsföreningar att inte tänka för kortsiktigt.



Från vänster: David Sundén, ekonomie doktor och vd för konsultföretaget Branly, Jacob Bellstam, Borätt Forum och Arturo Arques, privatekonom på Swedbank och Sparbankerna.

TEXT: DAGMAR FORNE
FOTO: BORÄTT FORUM TV

Arturo Arques, Swedbank och sparbankernas privatekonom arbetar med att studera hushållens ekonomi. Han anser att många föreningar tar ut en alldeles för låg avgift som inte täcker föreningens samtliga kostnader. Motivet kan vara att man på kort sikt kan vilja hålla avgiften låg, eftersom det ger ett högre försäljningspris på bostadsrätten. För att hamna rätt behöver man göra korrekta avskrivningar på samtliga byggnadskomponenter. En värmepump som beräknas hålla i 20 år, bör således skrivas av på 20 år.

– Enklast blir det om man använder sig av K3. Med K3 kan man enkelt härleda och vidimera avskrivningarna i årsredovisningen. Det är en fördel för både revisorer, kreditgivare och inte minst för konsumenter som vill köpa en bostadsrätt, säger han.

Men även föreningar som använder sig av K3 och rätt avskrivningstider behöver avsätta pengar till yttre reparationsfond. Med en inflation på två procent behöver föreningarna avsätta mellan 0,3–0,6 procent av byggnadsvärdet till framtida underhåll och renoveringar.

– Vill man ha så låga avgifter som möjligt i framtiden och så höga värden på bostadsrätten som möjligt måste man täcka samtliga kostnader och avsätta medel till yttre fond, fastslår han.

David Sundén varnar för att redovisa enligt K2. Ett problem är att K2 medger orealistiskt långa avskrivningstider. Det är inte ovanligt att en värmepump skrivs av på hundra år. Men det finns fler faktorer att ta hänsyn till enligt David Sundén.

– Använder man K2 kan man inte veta om man är i balans baserat på resultaträkningen eftersom avskrivningarna troligtvis inte är rättvisande. Resultatet kan vara positivt, men föreningen kan ändå vara underfinansierad. Omvänt, resultatet kan vara negativt och föreningen kan vara överfinansierad. Med K2 går det inte att veta om föreningen har en ekonomi i balans, säger han.

Han menar att varje förening behöver analyseras för sig. Räntekostnader kan variera kraftigt och de som har en hög ränta kan vinna mycket på att omförhandla sina lån. Det gäller att lägga pengarna på rätt saker. En del föreningar har höga driftskostnader. Det kan i många fall bero på att de blir överdebiterade av olika företag som fastighetsförvaltare och byggföretag. Men höga driftskostnader kan vara positivt om de läggs på god service som ökar livslängden på komponenterna i huset som hissar, rörstammar, fasader och tak.

– Man kan inte tjäna pengar utan att spendera, säger han.

David Sundén möter ofta styrelser som ser kortsiktigt på avgiftsfrågan.

– Att sitta i en brf-styrelse är ett förtroendeuppdrag, men det är inte säkert att den som sitter i styrelsen sätter sina egna intressen åt sidan och ser till föreningens bästa på sikt.

FAKTA I FRÅGAN:

Bostadsrättsföreningar kan välja att redovisa enligt K2 eller K3. K2 är ett förenklingsregelverk. Det är enklare att tillämpa men nackdelen är att redovisningen genom K2-regelverket blir mindre rättvisande än den blir med K3.

K3 är ett mer komplext och större regelverk än K2. Redovisningen för materiella anläggningstillgångar skiljer sig markant från K2. Inom K3 finns utrymme för fler bedömningar, men det ställer också högre krav på kompetensen hos den som gör årsredovisningen. Källa: PWC

axema



Inga löpande kostnader för licenser eller programuppdateringar tillkommer med VAKA.

VAKA passersystem

VAKA är ett modernt och nyckelfritt passersystem som skyddar alla delar av fastigheten och skapar trygghet och säkerhet i flerfamiljshuset. Administratören styr behörigheter och får kontroll över vem som rör sig i lokalerna. Passersystemet är utformat att enkelt byggas ut med plug-in moduler för funktioner som porttelefon och hisstyrning.

Systemet är tillgänglighetsanpassat och har inbyggda högtalare för talande vägledning.



Passersystem ingår vid nyinstallation av VAKA porttelefon.

VAKA porttelefon

VAKA IP-porttelefoni är särskilt utvecklat för att ge mycket god ljudkvalitet, låga samtalskostnader och är ett tryggt och enkelt sätt att öppna entrédörren med via mobilen eller hemtelefonen. Finns redan VAKA passersystem är det enkelt att lägga till VAKA porttelefon.

Installation kräver minimal kabeldragning utan kabeldragning in i lägenheterna, ofta kan även befintligt kablage användas vid utbyte av äldre system.



VAKA infotavla & bokningssystem

Ett användarvänligt bokningssystem för bl.a. tvättstugan som är säkert och anpassningsbart. Systemet erbjuder styrning av ex. tvättmaskiner i tvättstugan för ett jämnare maskinslitage.

Den inbyggda infofunktionen ger dagsaktuell information i trapphuset för de boende genom bl.a. schemaläggning.

---

30 år
1992-2022

Kontakta oss för ett kostnadsfritt projekteringsbesök som vi utför tillsammans med en erfaren VAKA säkerhetsinstallatör:

info@axema.se. 08-722 34 40. www.axema.se

Peter Englund om varför en ny fastighetsskatt behövs

Har det gått troll i ordet fastighetsskatt? Det menar nationalekonomen Peter Englund, som för drygt ett år sedan publicerade rapporten "En ny bostadsbeskattning". Det behövs en ny reformerad fastighetsskatt, säger han. Men den kontroversiella skatten är inte helt lättsåld.

TEXT: METTE CARLBOM **FOTO:** HANDELSHÖGSKOLAN

Jag trodde att något departement eller politiker skulle höra av sig, men det har varit helt tyst, säger Peter Englund, professor i nationalekonomi vid Handelshögskolan i Stockholm, och konstaterar att frågan verkar stendöd.

Inte heller landets största dagstidning ville publicera debattartikeln där han bland annat föreslår att dagens fastighetsavgift avskaffas för att ersättas av en moderniserad fastighetsskatt.

Tjugo år tidigare var det något helt annat. När bostadspriserna steg i slutet av 1990-talet fick många bostadsägare en chockhöjning av fastighetsskatten. Den impopulära skatten ersattes 2007 av en kommunal fastighetsavgift, som när det handlar om bostadsrätter ligger på föreningen.

På frågan varför han anser att fastighetsskatten bör ses över, svarar Peter Englund snabbt och bestämt:

– Av det skälet att jag tycker att det är en



skatt som hör hemma i ett skattesystem där man beskattar kapital. För enligt Peter Englund är ett av problemen med dagens system att det brister i neutralitet, och bostadsrätter är i dag i princip obeskattade.

– Det blir skevt då det gynnar ägande i förhållandet mellan bostadsrätt och hyresrätt. Den som äger en hyresfastighet beskattas mer än den som äger en bostadsrätt, säger han.

Cirka 3 procent av skatteintäkterna i Sverige kommer i nuläget från bostäder. Skatten på ägda bostäder som bostadsrätter är samtidigt en av de mest kontroversiella delarna av vårt skattesystem.

Rapporten som togs fram på uppdrag av tankesmedjan SNS gav kanske kalla kårar hos många bostadsrättsinnehavare, men Peter Englund själv är av en annan åsikt.

Som den gamla skattesatsen var utformad blev det plötsliga och stora skatteförändringar. Ett varaktigt system borde istället baseras på ett glidande medelvärde, menar han. Bostadsrättsägarna ska inte drabbas av en chock när priserna ändras.

– Mitt förslag är att skatten baseras på ett tioårigt genomsnitt, så att alla förändringar sker med en eftersläpning. Man måste införa en sådan här reform gradvis, det är ju självklart. Folk har köpt sina bostäder i tron att skattesystemet kommer att ligga fast.

Problemet med dagens system syns enligt Peter Englund också på samhällsplaneringsnivå. Det ger inte incitament att



Peter Englund är professor i nationalekonomin vid Handelshögskolan i Stockholm och författare till rapporten "En ny bostadsbeskattning".

bygga billigt och effektivt, utan det lönar sig mer att bygga dyrt och exklusivt.

Det favoriserar bostadsrätter, vilket leder till att tillgången till hyresrätter minskar och att människor med mindre tillgängligt kapital får ännu svårare att ta sig in på bostadsmarknaden.

Syftet med förslaget i hans rapport är därför att uppnå en neutralitet mellan att hyra och att äga. Och de flesta nationalekonomer är av samma åsikt i frågan, menar han.

– Men jag uppfattar att frågan politiskt sett är stendöd. Eller den kanske lever under ytan. Jag har hört Magdalena Andersson säga att svenska folket inte vill ha fastighetsskatt. Man anstränger sig för att frågan ska vara stendöd, säger han.

Varför är det så?

– Delvis har det gått troll i frågan. Jag tror egentligen att på sin kammare har de flesta partier en stor förståelse att det här är en rimlig skatt. Men ordet fastighetsskatt har nästan blivit tabubelagt.

"Det blir skevt då det gynnar ägande i förhållandet mellan bostadsrätt och hyresrätt."

Även om ämnet kanske lyfts bakom stängda dörrar skulle det krävas en bred politisk överenskommelse för att frågan ska bli aktuell igen. Det är inte lätt att vara politiker idag, konstaterar Peter Englund.

– Ska de bli omvalda och undvika kritik för ett sådant här förslag så krävs det en stor pedagogisk insats. I dagens mediklimat är det svårt att få utrymme för det.

Skulle ditt förslag kyla av bostadsmarkanden?

– Det kan det ju göra. I mitt förslag skulle en fastighetsskatt följa räntan.

I dagsläget med låga boräntor skulle det inte innebära så mycket för den genomsnittliga ägaren, säger han.

– Det som är lite innovativt i mitt förslag är att skatten ska knytas till räntenläget, säger han.

Därför är det också ett bra läge nu när räntorna är låga att införa ett nytt system, menar han. Men i förslaget finns också att man bör tillåta att ägande under en övergångstid beskattas utifrån de gamla reglerna.

– Så har man gjort i Danmark, säger han.

Grannlandet håller just nu på att genomföra nya regler för beskattning av bostäder. Dock anser han att det finns begripliga invändningar från villaägare att systemet kan verka godtyckligt.

– Även i bekantskapskretsen, om jag får diskutera fastighetsskatt, är det inte vidare lättsålt.

Fem snabba...

med professor Simone Fischer Hübner, integritetsforskare vid Karlstad universitet



Du är världsledande forskare inom området personlig integritet. Hur definierar du integritet?

– Personlig integritet har flera dimensioner. En viktig dimension är individens rätt att själv bestämma och kontrollera vilka data som man vill dela och under vilka omständigheter uppgifterna delas och används.

Du har varit inne mycket på skillnaderna mellan Sverige och Tyskland vad gäller integritet. Kan du berätta lite om skillnaden samt vad den innebär ur ett boende/grann-perspektiv?

– I Tyskland har medborgarna mycket mindre förtroende för de styrande än vad svenskarna har. Det beror på medborgarnas historiska erfarenheter av diktatur. Därför ligger integriteten högre upp på agendan, och det finns färre personliga uppgifter tillgängliga. Sådana sajter som hitta.se existerar inte, och tyska husägare har rätt att sudda bilder på sina fasader på Google Street View. I Sverige är finansiell information lätt tillgänglig, medan den som vill hyra en bostad i Tyskland behöver visa upp intyg från arbetsgivare eller själv skriva ut och visa upp finansiell information.

Hur skapas integritet i en bostadsrättsförening och vad anser du är det mest integritetskränkande?

– En bostadsrättsförening bör avdela en person som ansvarar för dataskyddet – ett dataskyddsombud och väcka en medvetenhet om vad GDPR och kamerabevakningslagen stadgar. Endast uppgifter som är nödvändiga för att bostadsrättföreningen ska fungera får samlas in. Känsliga uppgifter som etnicitet, hälsa och politiska åsikter får självklart inte samlas in. Individuell mätning av energiförbrukning kan medföra integritetsrisker, eftersom det kan ge insyn i enskilda hushålls vanor på detaljnivå. Mätningarna bör därför anonymiseras.

Automatisk databearbetning som grund för beslut – exempelvis om någon ska få köpa eller hyra är också problematiskt.

Hur bör personuppgifter hantras i en bostadsrättsförening?

– IMY, integritetsskyddsmyndigheten, har publicerat en vägledning på sin hemsida för föreningar om hur de ska hantera personuppgifter.

Hur kan styrelsen engagera sig för att skydda medlemmarnas integritet i en förening?

– Utse ett dataskyddsombud som bevakar frågan och tar upp integritetsfrågorna till diskussion i styrelsen. Integritetspolicies och praktiska frågor kring integritet bör också tas upp vid årsmöten och dessutom vara tydligt formulerade på hemsidan.


Tänk vilken
betydelse
en dörr kan ha.
Kanske brinner du för att laga mat. Kanske är du en tålmodig granne.
Ni kommer båda att gilla våra dörrar.
Vi tillverkade vår allra första dörr för att stå emot brand. Det var 1942.
Sen dess har varje dörr vi tillverkat haft ett viktigt syfte. Att stoppa tjuvar
och oväsen, eldsvådor och giftig rök, kalldrag och matos. Att göra så
att du kan bo tryggt, säkert och trivsamt.
Vårt företag har också ett tydligt syfte. Att hjälpa dig med det du
behöver för att få rätt dörr till din lägenhet. Och att göra det så enkelt
som möjligt för dig att byta till den.
Läs mer på daloc.se/tryggthem
Doors with purpose.
DALOC

Styrelseenkäten 2021
– intressanta resultat och unika insikter

TEXT: TORBJÖRN JOHANSSON

Under december 2021 genomfördes Borätt Forums andra styrelseenkät. Mer än 300 styrelsemedlemmar spridda över hela landet fick svara på ett knappt 30-tal frågor kring aktuella ämnen, utmaningar och framtidsplaner. Bland annat visade sig att intresset för att tidsbegränsa mandattiden i en styrelse var stort.

Den helt dominerande energi/klimat-investeringen var laddstolpar medan intresset för solceller har dalat. Nästan hälften av styrelsemedlemmarna säger sig inte ha riktig koll på IT-skyddet för fastigheten. Och allt fler föreningar tänker höja avgiften. Intresset var stort för Borätt Forums styrelseenkät och resultaten bitvis både överraskande och tankeväckande.

Här redovisar vi en del av svaren och tittar på förändringarna från föregående enkät som gjordes under juli månad 2021. Under våren kommer Borätt Forum att publicera hela resultatet i en särskild rapport. Vi tackar alla som deltagit och hälsar alla som vill vara medlemmar i vår styrelsepanel hjärtligt välkomna, ni anmäler er via vår hemsida, borattforum.se

1. Planerar ni att höja, sänka eller lämna avgiften oförändrad?

Fler (33%) styrelsemedlemmar räknar nu med att höja avgiften än i juli 2021 (23%). Samtidigt väljer färre (60%) att lämna den oförändrad än i somras (72%). Noterbart är också att en liten del av föreningarna (4%) tänker sänka sin avgift. Att fler tänker höja hänger nog ihop med en större investeringsvilja inte minst i energieffektiviserande åtgärder och att man vill ha koll på kommande utgifter.

33 %

Räknar med att höja avgiften.

2. Har ni en teknisk underhållsplan och hur långt sträcker den sig?

Det har skett en viss förbättring sedan i somras, bland annat är det färre som helt saknar en underhållsplan och fler som har en underhållsplan som sträcker sig något längre, till exempel är det 35% som har en plan som når 30 år framåt jämfört med 23% i juli.

Dock är det ingen större skillnad när det kommer till en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden, 17 respektive 18%. Så här finns något att bita i för många föreningar.

Det nya förslaget till bostadsrättslag innehåller nämligen ett krav på en 50-årig plan för alla Sveriges föreningar. Den generellt ökande längden på underhållsplanerna är antagligen en reaktion på att fler föreningar eftersträvar mer rättvisande avgifter över tid och vill undvika att snabbt behöva låna upp större belopp för olika nödvändiga renoveringar.

70 %

Anser att föreningens IT-skydd är bra.

3. Hur ställer du dig till tidsbegränsade mandatperioder för styrelsemedlemmar?

Överraskande många ställer sig positivt till tidsbegränsade mandatperioder för styrelsemedlemmar och en ganska stor del som svarat att de inte vet, endast 30% säger nej.

Kanske kan det vara något att ta upp och diskutera i föreningen. Något som kanske delvis talar emot detta är att det fortsatt är svårt eller rent av väldigt svårt för många styrelser att rekrytera nya styrelseledamöter.

4. Majoriteten har bra koll på IT-skyddet.

I dagens digitala samhälle blir det allt viktigare med bra IT-säkerhet, och bostadsrättsföreningar är inget undantag. 70 procent av svarande uppger att de har antingen mycket bra eller bra IT-skydd för föreningens dokument. Endast 10 procent svarar att det är otillräckligt.

5. Investeringar i klimat & hållbarhet

Drygt hälften av alla föreningarna svarade att tänker att göra en investering som främjar klimatet/ekologisk hållbarhet i närtid. Laddstolpar för elbilar är den särklassigt mest populära investeringen trots att många berättade att de redan genomfört detta. Laddstolpar dominerade även i vår enkät från juli 2021, dock har det skett förändringar på andra och tredje plats. Solcellspaneler har tappat i popularitet samtidigt som matavfallshantering har tagit stora kliv framåt. Överhuvudtaget har det blivit en större bredd på investeringarna, där även ventilationssystem och källsortering gått starkt framåt.



50%

Investerar för att främja klimatet.

6. Hur upplever ni möjligheterna till att rekrytera nya styrelsemedlemmar?

Som synes är det en majoritet som upplever det som svårt eller mycket svårt att rekrytera, några få procent tycker rent av att det är nästintill omöjligt. Något som kanske också återspeglar sig i åldern på vår panel, runt 60 % är över 65 år.

30%

upplever att det är lätt eller ganska lätt att rekrytera nya styrelsemedlemmar.

67%

upplever att det är svårt eller mycket svårt att rekrytera nya styrelsemedlemmar.

Om enkäten.

I den här enkäten har vi utvidgat antalet frågor ganska rejält jämfört med tidigare års enkät. Här finns frågor om IT-säkerhet, upphandling, dokumentation, försäkringar, grad av närvaro på stämmor, grad av aktiviteter med mera. Bland de svar som sticker ut mest i de här sammanhangen är väl att nästan hälften av styrelsemedlemmarna säger sig inte ha riktig koll på IT-skyddet för sina fastigheter. Med tanke på att allt fler system, både för värme, ventilation och dokumentation snabbt digitaliseras är det kanske dags titta närmare på IT-säkerheten i en hel del föreningar. Vi har också ställt några frågor som vi på redaktionen tycker kunna vara intressanta som kanske inte riktigt har diskuterats. En av dessa är frågan om vad panelen tycker om idén att införa begränsade mandattider i styrelsen, där cirka 30 procent röstade för. Läs mer i den kompletta styrelserapporten som kommer i mars.

CERTEGO DIGITALISERAR TRAPPHUSET

**Förenkla vardagen med hjälp av CERTEGO SMART ACCESS.
Vi hjälper er med övergången till digitala lås. Varje steg på vägen.**

- **Säkert och smidigt för de boende**
- **Automatisk administration**
- **Frihet för beställare**
- **Kostnadseffektivt**



CERTEGO

Säkerhet för allt du vill skydda

certego.se
Tel: 0771-25 45 45
smarta.las@certego.se
facebook.com/certegosverige
linkedin.com/company/certego-group

Bostadsrätterna som försvann

Fastighetskungar, märkliga brf:er och lägenheter som aldrig existerat. I Helsingborg upplöstes tre stycken föreningar utan medlemmarna vetskap. Fastigheterna såldes och kvar var bara lånen. Men var de offer eller medvetna spelare i ett finansieringsupplägg?

TEXT & FOTO: METTE CARLBOM

Med grånat hår och tjockbågade glasögon sitter han lätt tillbakalutad i rättegångssalen. Benen i kors, kostym och välputsade skor. Thomas Melin rör knappt en min under förhandlingens första del.

På varsin sida om honom sitter två andra åtalade. Thomas Melin och hans medåtalade har suttit i den styrelse som rättegången handlar om. Eller egentligen tre styrelser till lika många bostadsrättsföreningar i och omkring Helsingborg.

I skyltfönstren till det grönmålade huset på gågatan i centrala Helsingborg hänger mängder med gitarrer, här inne säljs även kaffe upplyser en lapp om. Rolf Gilleberg står bakom disken i musikaffären som han drivit i 40 år.

Han hyr hela undervåningen och det har alltid fungerat bra. Så visar han runt in på innergården där det finns en verkstad, och guldbutiken som vetter ut mot gågatan som idag är full med flanörer. Men även några lägenheter som fram tills för drygt två år sedan tillhörde bostadsrättsföreningen Thalia 15.

– LM Finans har inte gjort något sedan de tog över, de vill nog sälja, säger Rolf Gilleberg som själv har funderat på att köpa huset och göra om det till ett kulturhus.

Fasaden på innergården har börjat flagna och ramla av. För drygt två år sedan tillhörde fastigheten bostadsrättsförening Thalia 15. Den 4 september 2019 höll styrelsen en extrastämma. Där beslutades det att bostadsrättsföreningen skulle upplösas, lägenheterna blev till hyresrätter och fastigheten såldes. Även två andra bostadsföreningar med samma personer i styrelsen gjorde samma sak samma dag. Sammanlagt såldes fastigheterna för 24,4 miljoner kronor. Problemet var bara att övriga medlemmar inte var medvetna om vad som hände.Vad var det egentligen som hände?

Några månader efter extrastämman börjar brev anlända till medlemmarna. Det är från respektive bank som informerar dem om att bostadsrätten har upphört och att lånet ska betalas tillbaka. Ingen av bostadsrättsinnehavarna bor vid det tillfället i sin lägenhet, några av dem äger flera. Senare ska det framkomma att samtliga har fått ekonomisk kompensation både vid köpet och löpande. Lägenheterna har hyrts ut i andra hand av den styrelse som nu står åtalad. Försvaret ska senare hävda att det hela har varit ett kreativt finansieringsupplägg med en komplicerad bakgrund och att de som köpt lägenheterna har blivit utlösta. Men minst en av dem som ägde en bostadsrätt i ett av husen har gjort återkommande försök att få tittat på sin lägenhet. Utan framgång, då den har varit uthyrd till en hyresgäst. Övriga medlemmar i föreningen försöker ta kontakt med polisen och göra en anmälan, men de får inget gehör. Till slut vänder sig några till en advokatbyrå som lämnar in en anmälan direkt till ekobrottsmyndigheten i Malmö.



I kvarteret Thalia låg en av de föreningarna som plötsligt upplöstes.

Några dagar före jul, två år senare, påbörjas rättegången. En av de första som går upp för att vittna är en man som bor med sin familj på en mindre ort utanför Helsingborg. Han börjar berätta hur han



Fallet med bostadsrättsföreningarna i Helsingborg är unikt enligt åklagaren.

vid tidpunkten hade planer på att separera från sin sambo, men sedan ändrade de sig. Lägenheten var en bra investering att ha kvar menade han. Han har inte heller blivit utlöst från lägenheten med ett återköpsavtal som försvaret hävdar.

– Då hade jag inte varit här idag, säger han.

På andra sidan från de åtalade sitter Ola Lavie, vice åklagare vid ekobrottsmyndigheten i Malmö. Det var på hans bord som ärendet till slut hamnade. Spelar det någon roll i lagens mening att det inte var en traditionell förening?

– Nej det gör det ju inte, vi anser att de är medlemmar i föreningarna. Skälet till att de har köpt en bostadsrätt är privat. Många av målsägande menar ju att de tänkt bo där, även om det i vissa fall talar för att det handlar om något annat, säger han. Hade de själva bott där hade det visserligen varit lättare för åklagarsidan att bevisa att det rörde sig om en förening. Det finns återköpsavtal men inget som tyder på att de blivit reglerade.

– Fallet är unikt så tillvida att vi inte sett att man använt styrelsen till att sälja hela föreningen. Dels sätta sig i styrelsen och sen bestämma att man ska sälja, säger han.

Det finns brister i systemet kring bostadsrättsföreningar, menar Ola Lavie.

– Systemet går att utnyttja. Alla system går att utnyttja om man är skicklig, det kan till viss del vara en falsk trygghet med en köpt bostadsrätt. Det är inte att jämföra med en fastighet.

I Helsingborgsfallet skulle det också visa sig att lägenheter som aldrig ens existerat hade registrerats i föreningen.Det finns inte inte heller panter på lägenheter som syns i något register när det kommer till bostadsrätter.

– Här borde man ha ett centralt pantregister. Systemet bygger på en seriös aktiv styrelse och hyfsat aktiva medlemmar, säger han.

I bostadsrättsföreningarna i Helsingborg var så inte fallet. Styrelsen bestod av tre företag med lång erfarenhet av mer eller mindre ljusskygga fastighetsaffärer. Var detta syftet från börja?

– Från början tror jag inte det har varit det. Men att det har varit ett sätt att få in pengar till deras bolag råder det nog inget tvivel om. De har skapat bostadsrättsföreningen och sålt. Sedan har pengarna kommit in genom att de enskilda medlemmarna tagit lån i banken, säger Ola Lavie.

Vid tidpunkten för domen hade Thomas Melin skulder hos Kronofogden på 225 miljoner kronor. Samtliga åtalade har några år tidigare dömts för bokföringsbrott. Det låga bostadshuset med butikslokaler ut mot gågatan har fungerat bra att hyra för Rolf Gilleberg. Ägarna har inte varit många och hyran är helt okej. Han visar glatt upp huset han känner sedan fyra decennier. I valvet in mot gården sitter brevlådorna till lägenheterna.

– Jag känner Thomas, han är en jättetrevlig kille. Jag vet inte varför det blev så här, säger Rolf Gilleberg.

I januari 2022 dömde tingsrätten samtliga åtalade för grov trolöshet mot huvudman. Från mellan två år och fyra månader till två år och sex månader i fängelse.■

En 50-årig teknisk underhållsplan – bäst i längden

Regeringens förslag till en uppdaterad och skärpt bostadsrättslag har fått både ris och ros. Flera remissinstanser lyfter exempelvis fram de nya möjligheterna till att få stopp på ”kapningar”, andra menar att förslagen är alltför otydliga. Men då det gäller förslaget på en obligatorisk 50-årig teknisk underhållsplan, är de allra flesta överens.

TEXT & FOTO: TORBJÖRN JOHANSSON

I slutet av december inkom ett 20-tal remissinstanser med sina synpunkter och tankar kring regeringens promemoria om en skärpt bostadsrättslag, kallad ”Tryggare Bostadsrätt”. Generellt var många positiva, inte minst när det gällde skärpningar syftade att försvåra ”kapningar” av föreningar i syfte att tömma föreningen på pengar. Samtidigt tyckte flera av instanserna att det fortfarande var alltför luddiga förslag och ville se ytterligare förtydningar och skärpningar.

Förslaget bestod av två delar, ”Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen”, exempelvis ökat inflytande för medlemmar, en medlem – en röst, möjlighet att häva köp, ångervecka och ökade krav på information till potentiella köpare av nyproducerade bostadsrätter. Den andra delen, ”Förslag till lag om ändring i årsredovisningslagen”, handlar om krav på en obligatorisk kassaflödesanalys, redovisning av nyckeltal och, inte minst, krav på en 50-årig teknisk underhållsplan.

Borätt Forums senaste styrelseenkät, som du kan läsa mer om i detta nummer, visar att bara var sjätte förening har en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden. Sex procent av föreningar har inte ens en teknisk underhållsplan.
– Underhållsplanen är det viktigaste dokumentet en styrelse har för att kunna sköta och driva föreningen, säger Lars Svingdal, teknisk rådgivare vid Borätt Forum. Det gäller att ha koll på behovet av underhållsarbete och löpande sätta av medel alternativt göra avskrivningar för att undvika obehagliga ekonomiska överraskningar.

Många tänker nog att en plan på tio eller kanske 15 – 20 år är gott nog, men Lars Svingdal håller inte med.
– Den stora poängen med en löptid på 50 år är att man täcker in fastighetens hela renoveringsbehov över dess livscykel, åtminstone en gång, menar han. Tunga kostnader som stambyte, tak- och fasadrenoveringar kommer med redan från början. Det handlar inte bara om bra planering och möjligheten att undvika plötsliga stora kostnader som kan kräva rejäla avgiftshöjningar. Det handlar om rättvisa.
– Det blir rättvist för alla boende oberoende när du flyttar in, säger Lars Svingdal. Alla boende, gamla, nuvarande och kommande, delar solidariskt på kostnaden. Kanske sämre för den som säljer men bättre för den som köper.

Priserna på nyproducerade lägenheter kommer antagligen att påverkas. Avgifter kan bli högre, särskilt som många nya föreningar redovisar driftkalkyler med (för) låga avsättningar till löpande underhåll och renovering. Många befintliga föreningar kommer antagligen också att få se över sin avgift när de daterar upp sin underhållsplan.

Frågan är hur mycket det kommer att påverka föreningar som i dagens läge har kortare tekniska underhållsplaner. Lars Svingdal har räknat på hur en genomsnittlig förening skulle påverkas, exemplet utgår från en förening byggd 2012 med 64 lägenheter.

Vid en 20-årig plan skulle föreningen ha en årlig snittkostnad på 280 000 kronor, vilket blir 50 kronor per kvadratmeter och år. En lägenhet på 70 kvm bär då en kostnad på 290 kronor per månad. Lägger man på tio år till på planen ökar



En gårdsrenovering i Vasastan i Stockholm. En post att ta upp i underhållsplanen.

kostnaden till 472 kronor per månad. Ytterligare tio år (40-årig plan) ökar inte kostnaden särskilt mycket. Men vid en 50-årig plan blir den kostnad lägenheten bär i föreningen 1 260 kronor per månad. Först då har man täckt in alla de renoveringar och underhåll som en fastighet faktiskt behöver.

Lars Svingdal menar att det krävs en hel del kunskaper för att kunna sammanställa en 50-årig teknisk underhållsplan. Kanske finns kunskapen i föreningen, annars bör man anlita någon extern aktör menar han. Dessutom bör den ju uppdateras och prisjusteras på en årlig basis.

– Den stora kostnadsposten är kartläggningen och mätningen av allt i fastigheten, till exempel antal belysningsarmaturer och storlek på tak, berättar han.

Det finns olika aktörer på marknaden, vissa har webbaserade system som knyter föreningen hårdare till leverantören. Lars Svingdal menar att det ger föreningen större handlingsfrihet om man har öppna lösningar, exempelvis ett excel-dokument. Då blir det lättare att byta leveran-

tör och man riskerar inte att behöva göra om sin plan.

– Tänk också på att man gör investeringar så måste de läggas till i underhållsplanen när de väl är genomförda, till exempel tilläggsisolering av fasad eller solcellspaneler, säger han.

Det nya lagförslaget innehåller också krav på att föreningen tar fram nyckeltal.

Bland annat gällande energiåtgång, skuldsättning och avsättningar till underhåll och renoveringar, räknat i kostnad per kvadratmeter och år.

Lagstiftarnas fokus ligger troligtvis på ökade möjligheter för köpare att kunna bedöma en förening och jämföra med andra, men Lars Svingdal menar att nyckeltalen även är intressanta för föreningens löpande arbete.

– Nyckeltalen ger styrelsen en indikation på att man ligger rätt, menar han. Avsättningar till underhåll och renovering bör ligga i spannet 250 – 300 kronor per kvadratmeter. Att ligga väl till med nyckeltalen kommer ju också att bli en faktor som kan påverka försäljningspriset på lägenheterna. Femtio år är en lång tid, onekligen. Men vill man som förening vara trygg och säker på att undvika obehagliga överraskningar, som kraftiga avgiftshöjningar eller nya stora lån, är det viktigt att den tekniska underhållsplanen är tillräckligt lång. Och för att vara rättvis mot alla som bor, och kommer att bo i föreningen, så är faktiskt 50 år bäst i längden. ■



Vid gårdsrenoveringar kan projektledning behövas.



DM TAK



Med tre generationer som säkerhetslina

Finns det någon mer grundläggande önskan än att ha tak över huvudet? Ett tak som håller oss varma och skyddar mot väder och vind. Som fastighetsägare kan man oroa sig över att något ska hända taket och allt vad det innebär med att laga eller kanske behöva göra om helt och hållet. Det är ofta en rejäl investering och ett stort förtroende att lägga i händerna på en takläggare. Där till kommer inte minst risken för fall från hög höjd. Hur vågar de som jobbar på taket?

Vanessa Frykman på DM TAK menar att nyckelordet är förtroende. Personalen måste kunna lita på varandra till hundra procent då de bokstavligen lägger sitt liv i varandras händer.

DM TAK kan skryta med att vara tredje generationens takläggare ända sedan 1979. Först ut var Bo Frykman som lärde upp sin son David, sedan 2015 jobbar även sonsonen Martin i firman. David och Martin – DM TAK. Ett familjeföretag i tre generationer är stabilt och skapar just förtroende som sträcker sig både inåt till medarbetarna och utåt till kunderna.

Vanessa Frykman säger att de relativt ofta möter en osäkerhet från fastighetsägare, oavsett om det är en villa eller hyresfastighet och att de förstår varför det kan vara så.

– Det är klart att man kan vara skraj för att lägga husets största och viktigaste del i någons händer. Men där har vi en väldig fördel genom att vara ett familjeföretag som hållit på länge. Jag upplever att våra kunder fort märker att vi inte är ett bolag som tar lätt på det här, vi har varit här länge just för att vi tar ansvar.



DM TAK jobbar med tak, men grunden – och själva kärnan – handlar om hur man behandlar människor, kollegor, kunder, leverantörer och så vidare.

– Vi vill vara mänskliga! Både överlag och i kontakten med kunder. Vi svarar till exempel alltid i telefon! Och blir det problem, för det kan det ju ändå bli ibland, då arbetar vi tillsammans och löser det. Öppen och rak kommunikation är viktigt.

“Vi vill vara mänskliga! Både överlag och i kontakten med kunder”

En annan fördel är den låga personalomsättningen.

– Det ena ger det andra, menar Vanessa. Riktig trygghet och förtroende kommer av att du känner de du jobbar med och det i sin tur gör att du gärna jobbar med de igen. Så även om vi växer som företag så gör vi det ansvarsfullt, vi kommer aldrig tumma på tryggheten.

DM TAK kan allt från plåtslagning och tegelläggning till takmålning och snöröjning, inte undra på det med tre generationers erfarenhet.



Besöksadress
Svarvarvägen 12, 142 50 Skogås
Reception: 08 – 604 74 45
E-post: info@dmtak.se

David Frykman
VD, DM TAK AB

www.dmtak.se

Hantera vattenskadan

Vattenskador i föreningen leder ofta till mycket arbete och problem. När de inträffar står styrelse och medlemmar inför en rad akuta frågor av både praktisk, försäkringsteknisk och juridisk art. Borätt Forum Styrelsesupport reder här ut begreppen.

TEXT : BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT



Vems är ansvaret? Det beror på vilken typ av vattenskada det är. Foto: Adobe stock

VATTENSKADA ELLER VATTENLEDNINGSSKADA. VAD ÄR VAD?

Definitionen av en vattenledningsskada är när utströmningen sker från trycksatt tappvattenledning. Alla andra vattenskador exempelvis från skyfall räknas som just vattenskador.

Beroende på om skadan bedöms vara en vattenledningsskada eller vattenskada så skiljer sig ansvarsfördelningen mellan föreningen och medlemmen åt.

Generellt för vattenskador kan sägas att skador på stommen är föreningens ansvar och kan komma att ersättas genom föreningens försäkringsbolag. Skador på tät- och ytskiktet är medlemmens ansvar och kan komma att ersättas genom bostadsrättstillägget som antingen är ett kollektivt bostadsrättstillägg eller ett tillägg på medlemmens hemförsäkring.

Generellt för vattenledningsskador gäller att föreningen är ansvarig för att återställa stommen samt att återställa det skadade tät- och ytskiktet till samma standard som innan skadan skedde. Vid ett vållande kan ansvarsfördelningen se annorlunda ut i en vattenledningsskada. Beroende på om skadan bedömts som vattenskada eller vattenledningsskada är hanteringen olika.

Vid en vattenskada kommer föreningen vara ansvarig för utredning, rivning, avfuktning och återställning av stomme, medan bostadsrättshavaren ansvarar för återställning av tätskiktet och ytskiktet. Vid en vattenledningsskada kommer föreningen vara ansvarig för utredning, rivning, avfuktning och återställning av både stomme och tät- och ytskikt, förutsatt att det inte föreligger ett vållande. Det är föreningens stadgar, bostadsrättslagen och om det är vattenskada eller vattenledningsskada som

på rätt sätt

reglerar medlemmens ansvar.
Oavsett om skadan bedöms vara en vattenskada eller vattenledningsskada finns det saker som istället kan komma att täckas av medlemmens hemförsäkring, som ersättningsboende och skador på lösöre.

VAD ÄR ÅLDERSAVDRAG?
För alla skadade ytskikt och för olika installationer, som rörsystem, dusch och toalettstol, gör försäkringsbolagen åldersavdrag enligt tabeller i försäkringsvillkoren.

Vid en vattenskada får medlemmen betala mellanskillnaden upp till nypriset för återställandet av ytskiktet. Vid en vattenledningsskada tar föreningen kostnaden för åldersavdragen.

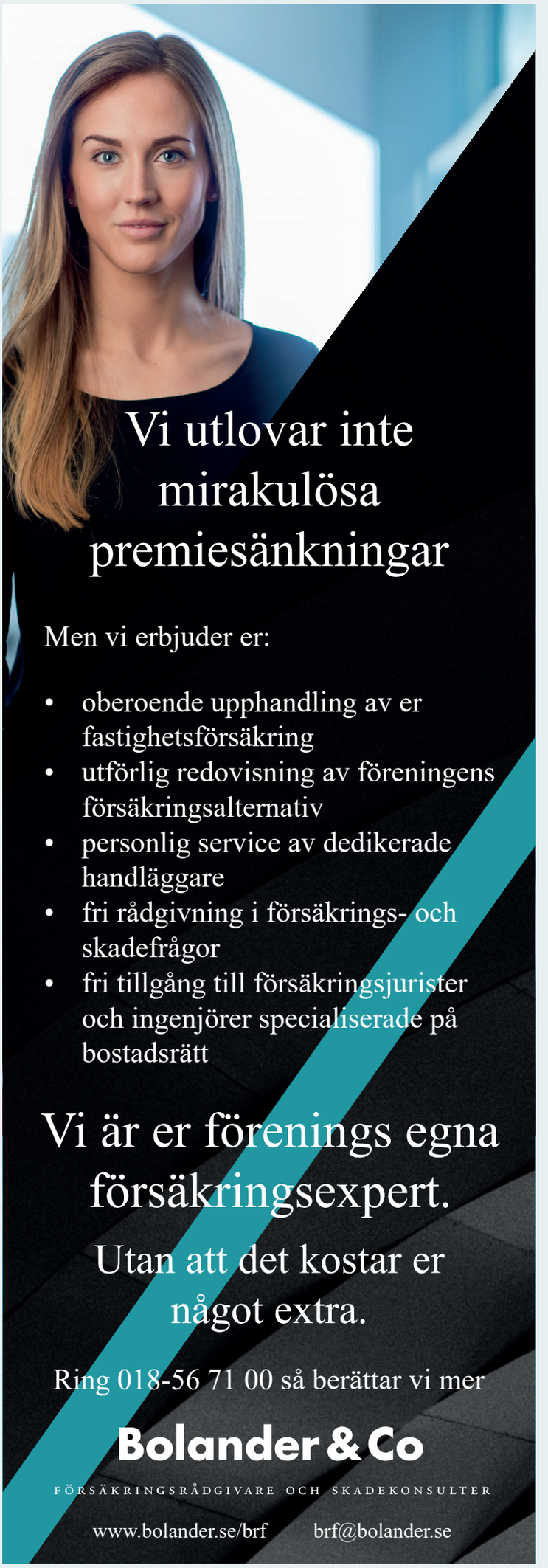
VAD BETYDER BOSTADSRÄTTSTILLÄGG?
Ett bostadsrättstillägg bör alla som äger en bostadsrätt ha. Bostadsrättstillägget kan hjälpa till vid skador på det som du som bostadsrättshavare ansvarar för enligt föreningens stadgar. En del bostadsrättsföreningar har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg, i andra får medlemmen teckna ett eget.

HUR LÅNG TID KOMMER ARBETET ATT TA?
Det är ofta svårt att uppskatta hur lång tid de olika momenten tar, framför allt torkningen är svår att uppskatta. I början av en skada går det därför inte att uppskatta hur lång tid arbetet kommer att ta.

VEM SKA ORDNA EVAKUERINGSBOENDE?
Om medlemmar inte kan bo kvar behövs evakueringsboenden. Medlemmarna löser detta via sina hemförsäkringar.

SKA MAN FÅ NEDSÄTTNING AV AVGIFT ELLER HYRA?
Bostadsrättsinnehavare får ingen nedsättning av avgiften under pågående arbete. De som hyr sina bostäder av bostadsrättsföreningen kan däremot ha rätt till nedsättning av hyran.

HUR BLIR DET MED ELFÖRBRUKNINGEN?
Vid en skada behövs oftast en avfuktare kopplas in som torkar upp fukten. Beroende på hur blött det är efter skadan behöver avfuktning pågå under cirka fyra till tolv veckor. Eftersom avfuktaren kopplas till hushållets el innebär det en ökad elförbrukning för den boende under en period. Föreningen ska ersätta den boende för elförbrukningen i och med att föreningen är ansvarig för torkningen av föreningens stomme. ■



Gärna kameror – men först en rejäl behovsanalys



Övervakningskameror, eller trygghetskameror kan ses som lösningen på allehanda problem i bostadsrättsföreningen – men det gäller att göra en ordentlig behovsanalys och kolla rättsläget innan kamerorna monteras upp. Borätt har talat med två experter i ämnet, säkerhetskonsulten Dick Malmlund och integritetsforskaren Jacob Dexe.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** DAGMAR FORNE, ADOBE STOCK

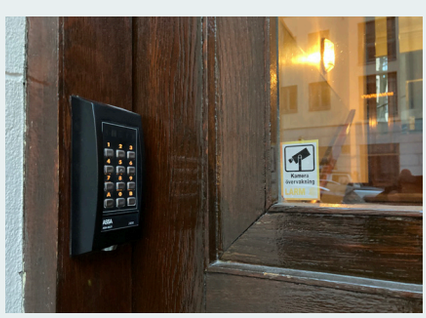
Bostadsrättsföreningar behöver i dag inte ansöka om tillstånd att sätta upp kameror. Däremot måste föreningen följa GDPR. Det innebär att föreningen själv är skyldig att bedöma om kameraövervakningen gör ett oproportionerligt ingrepp i integriteten hos de människor som rör sig i huset.

Om det förekommer mycket stölder och skadegörelse, om de boende inte håller ordning i grovsoprummet eller om utomstående tar sig in i fastigheten för att sova eller ta droger kan det vara lockande att installera kameror. Men det är inte ett förstahandsalternativ:

– Först och främst gäller det att se över skalskyddet, säger Dick Malmlund. Bra lås, porttelefoner, fönstergaller på bottenvåningen och andra åtgärder håller de flesta borta.

Om det ändå förekommer incidenter kan kameror vara en god hjälp för att klara upp stölder eller skadegörelse, anser han, men han påminner också om att alla föreningens medlemmar ska vara informerade och införstådda med varför åtgärden behövs.





– I sådana fall är det viktigt att det är en ytterst begränsad krets som får se filmen, att den inte sprids och att den lämnas över till polisen och raderas när den inte längre behövs i utredningen.

Om en plats är kameraövervakad, måste detta alltid anges tydligt på skyltar. I ett trapphus räcker det att skylten finns nere i porten, men man behöver inte ange exakt var kameran sitter. Dick Malmlund förordar dolda kameror.

– Finns en synlig kamera är det bara att dra upp huvan och vända bort huvudet om man inte vill bli identifierad, säger han.

Även om fastigheten normalt sätt är väl skyddad kan det uppstå lägen där det blir lätt att ta sig in. Fasadrenovering är ett typexempel. Vem som helst kan ta sig upp och gå in genom fönster.



– Det går bra att sätta upp tillfälliga kameror som filmar alla som tar sig upp på byggnadsställningarna. Det är en effektiv åtgärd och det är ju inte integritetskränkande för dem som jobbar med renoveringen bara de blivit informerade, säger han.

Integritetsforskaren Jacob Dexe som är knuten till RISE anser att en bostadsrättsförening bör ha mycket goda skäl för att sätta upp kameror.

– Det är kontextberoende. Vilka problem ska kameran lösa?

Han menar att en bostadsrättsförening behöver göra en rejäl analys – går det att lösa problemen på andra sätt?

– Man bör också tänka över hur inspelat material ska användas. Vem får se? När ska filmen raderas? Att filma i trapphus i en bostadsrättsförening kan vara tveksamt ur integritetssynpunkt. Filmen kan ju fånga sådant som inte grannarna har med att göra, och som man inte vill riskera att någon ska kunna se i efterhand, säger Jacob Dexe.

Det förekommer att bostadsrättsföreningar sätter upp kameror i grovsoprum.

Syftet kan vara att övervaka om obehöriga kommer in, eller att se vilka som slänger skräp på fel ställe.

– Det senare blir en överdriven och onödig användning av ett sådant verktyg, säger Jacob Dexe.

En person som får en reprimand från styrelsen med hänvisning till att det finns bildbevis på att hen lagt en gammal lampa i brännbart-kärlet kan mycket väl känna sin integritet kränkt.

– Jag vet inte om det i sista fallet kan anses vara ett brott mot GDPR, det beror lite på hur medgivande och beslut ser ut, men det är väldigt svårt att motivera användningen av kameror för ett sådant syfte, säger han. ■

> Att filma i trapphus i en bostadsrättsförening kan vara tveksamt ur integritetssynpunkt.

1

STIHL BGA 300

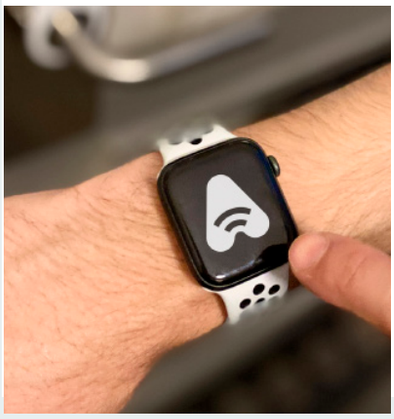
Ryggburen lövblås som drivs med batteri. Med en låg ljudnivå och hög prestanda riktar den sig främst till proffsanvändning, men för en bostadsrättsförening med stora grönytor fungerar den som ett bra verktyg till föreningens städdagar. Blåseffekten går att reglera i tre olika lägen och handtaget kan justeras efter önskemål.



2

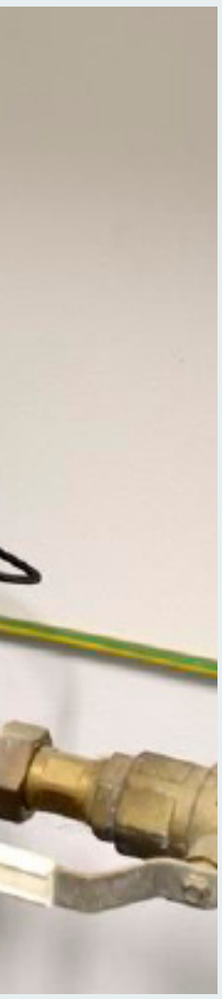
ACCESSY

Passersystembolaget Accessy, som gör det möjligt för fastighetsägare att slippa nycklar, gör det nu möjligt för användare att öppna upp entréer och dörrar med smarta klockor. Bolaget är först ut på marknaden med att erbjuda upplåsning genom smarta klockor.









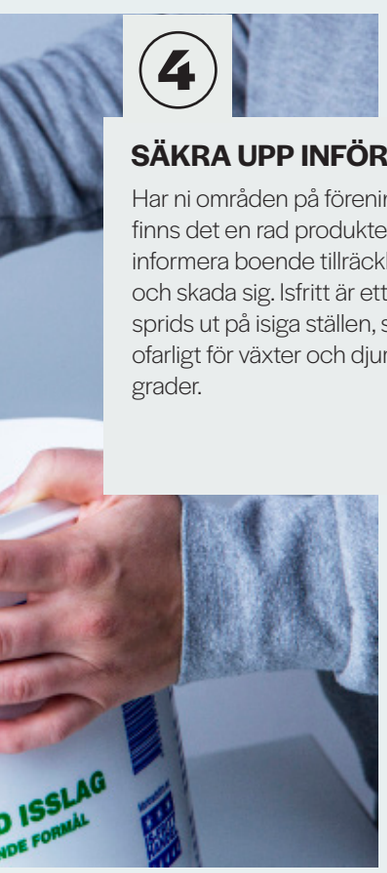
3

SMARTVATTEN

Smartvatten är en kamera som monteras direkt på vattenmätaren, fotograferar förbrukningen och skickar bilderna vidare till en molntjänst som analyserar vattenförbrukningen i realtid, och larmar vid exempelvis ökad förbrukning, något som kan upptäcka både små och stora läckage. Kameran placeras på befintlig vattenmätare – det enda som behövs är ett eluttag, sen sköter kameran sig automatiskt.



Kameran skickar vattenförbrukning direkt till en molntjänst som läser av förbrukningen och larmar om det avviker.



4

SÄKRA UPP INFÖR HALKA

Har ni områden på föreningens mark som lätt blir isiga? Då finns det en rad produkter som både kan motverka halkan och informera boende tillräckligt tydligt för att de inte ska råka halka och skada sig. Isfritt är ett högeffektivt issmältningsmedel som sprids ut på isiga ställen, som sedan smälter isen. Produkten är ofarligt för växter och djur och kan användas ner till minus 50 grader.

Stambyte på 10-12 dagar

Står du inför ett stambyte?

En komplett renoveringslösning med eller utan stambyte. Tryggt, effektivt och de boende kan bo kvar.



Kontakta Anton Byström så berättar han mer:
+46 76 787 59 40
anton.bystrom@prebad.se

PreBad
By PartGroup



“Det fina med bostadsrätten är att man tar ett kollektivt ansvar“

Malmö har vuxit från en trött industristad till en snabbt växande storstadsregion. Bostäder växer fram där det än gång fanns fabriker och varv. Techbolagen, studenter och kulturlivet dras nu hit. För Malmö har bostäder och stadsutveckling varit nyckeln. Borätt träffade Katrin Stjernfeldt Jammeh för att prata bostadsrätter, nya stadsdelar och ett strategiskt beslut som blev startskott för hela förändringen.

TEXT: METTE CARLBOM **FOTO:** JOHAN BÄVMAN





Katrin Stjernfeldt Jammeh har varit kommunalstyrelsens ordförande i Malmö sedan 2013.

Stora vita snöflingor hade i ett intensivt snöfall under gårdagen lagt sig som ett tunt vitt täcke över hela Malmö och speglade sig i vintersolen. Trots att det inte har gått många timmar har snön smält i den blöta, lite hala skateboardramp där kommunalstyrelsens ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh nu balanserar för fotografen.

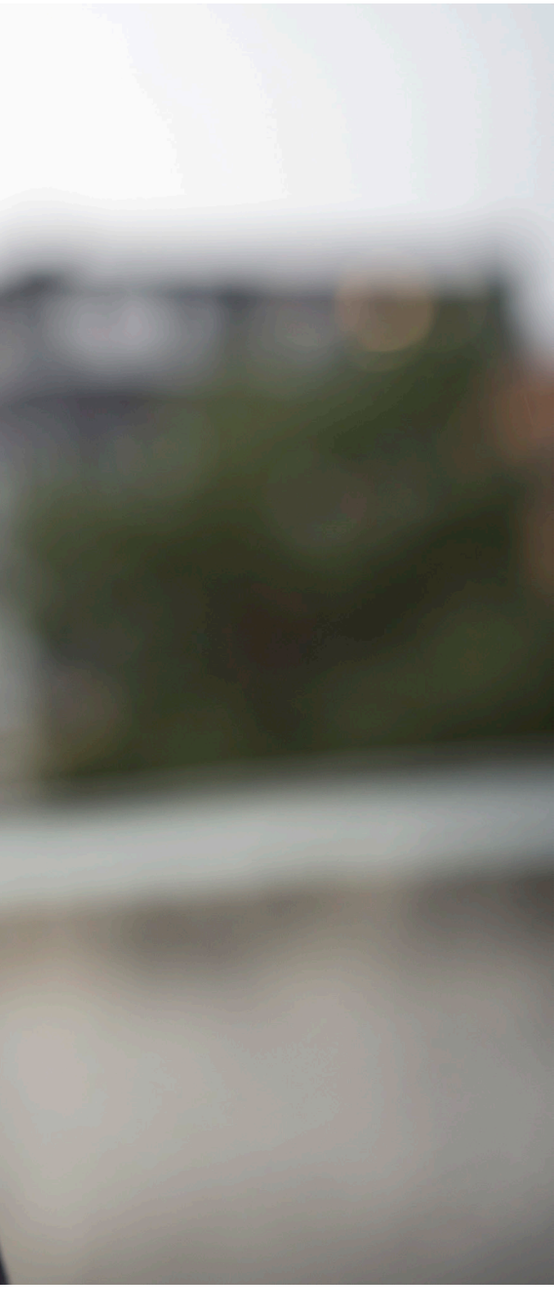
Vad många kanske inte vet är att Malmö också etablerat sig som skateboardstad och lockat till sig internationella profiler från sporten. Men det är inte därför hon är här idag, utan för att prata om bostäder. Bakom skateboardrampen syns Turning Torso, det höghus som fått symbolisera Malmös utveckling från en industristad på dekis till kunskapsstad.

Utbyggnaden av den gamla industridelen i Malmö påbörjades för över tjugo år sedan, men fortfarande byggs nya bostadshus här.

Nu växer nya stadsdelar fram i andra delar av staden. Ett stenkast bort har de första invånarna flyttat in i Varvsstaden, längre bort har Norra Sorgenfri tagit form under de senaste åren. Men utvecklingen är ingen slump, utan ett resultat av en medveten plan.

– Om man pinpointar vad som är viktigt för Malmö så är det bostäder och stadsutveckling. Att bryta barriärer och se till att det byggs. Det är högt på vår agenda, vi har jobbat internt i partiet för att lyfta bostadspolitiken från Malmös sida. Det har byggts väldigt mycket mer de sista åren, säger Katrin Stjernfeldt Jammeh.

Här i Västra hamnen ligger även Malmös universitet, vilket det nyligen



blev efter att ha varit högskola i många år. Men det var inte självklart att lärosätet skulle ligga just här.
– Vi hade ett väldigt aktivt politiskt beslut kopplat till högskolan, som nu är ett universitet. När staten ville lägga högskolan på ett campus utanför staden sa Malmö stad nej, vi tog hellre dyrare mark inne i stan.

Att förlägga Malmö universitet i den nya stadsdelen som då växte fram bakom centralstationen var ett strategiskt val för att få in liv och rörelse i centrum, och gynna restauranger och handeln där.

Hon återkommer flera gånger till hur den kommunala marken är ett av verktygen som staden har för att skapa en socialt hållbar stad.

Runt omkring skateboardrampen i Västra hamnen byggs det fortfarande för fullt. Samtidigt lanserades det nya projektet Amiralsstaden som ska bygga samman Rosengård med Malmös södra innerstad.

– Det vi jobbar med nu är att bryta fysiska barriärer. Amiralsstaden är ingen trevlig stadsgata idag, utan en infartsled där många lockas att köra väldigt fort, säger hon.

Men det är också ett sätt att få in fler bostadsrätter i ett område där just det efterfrågas. I Malmö är 40 procent av de lägenheter som byggs bostadsrätter.

Vid Rosengårds Centrum ligger nya bostadsrätter i startgropen.

– Vi vill ha en blandad stad och vi ser att de områden där det är väldigt mycket hyresrätter och inte har byggts på länge blir lite av transitområden, säger hon.

För Rosengård är samtidigt en stadsdel där många trivs och vill bo kvar, men för den som vill köpa bostadsrätt i området är det i nuläget svårt.

– De som vill stanna i området där deras barn går i skolan, där man känner grannarna och där man trivs kan ha svårt att hitta större, modernare lägenheter när förändringar i livet ger en nya behov. Då menar vi att om det nu ska byggas bostäder då ska vi fylla på med det som saknas. Då är det bostadsrätter i områden med mycket hyresrätter, säger hon.

Lite längre bort i Rosengård ligger bostadsrättsföreningarna Brf Ida och Taxeringsrevisorn, som omskrivits de senaste åren på grund av misskötsel, att de länsats på pengar och i ett av fallen nu omvandlats till hyresrätter. Dessa fall har nu lett fram till lagförslaget "Tryggare bostadsrätt" som syftar till att ge bostadsrättsägare ett bättre skydd.

– Det fina med bostadsrätten är att man tar ett kollektivt, gemensamt ansvar för fastigheten, men det är också det som gör den sårbar, säger Katrin Stjernfeldt Jammeh när hon får frågan om nämnda föreningar.

Men som kommun är det inte mycket

> **Vi vill ha en blandad stad och ser att de områden där det är mycket hyresrätter och inte har byggts på länge blir lite av transitområden."**

staden kan göra när det gäller privatägda fastigheter. I alla fall inte när det kommer till att gå in handgripligen.

– Det som vi har jobbat länge med gentemot fastigheterna som missköts är miljötillsyn med föreläggande om viten, för det är ett verktyg vi kan ta till. Om man sen missköter det är det en sanktionstrappa med nya viten.

Trots frustrationen så är hon positiv till att det som hände i Malmö har gett frågan ett större fokus i riksdagen bland samtliga partier och lett fram till lagförslaget.

– Men som kommun kan vi inte göra något annat än att använda den lagstiftning vi har, säger hon.

En fråga som är desto mer kommunal är den om tomträttsavgälden. När frågan kommer på tal kan den som är uppmärksam notera en diskret suck.

Kanske för att frågan är kontroversiell och väcker mycket känslor, även om Malmö skiljer sig från både Stockholm och Göteborg.

– För många med de låga gamla tomträttsavtalen har många föreningar inte sett att de betalat en kostnad till kommunen. Då blir det lite av en chock när de ska läggas om många år senare, säger hon.

Men är det en viktig intäkt för kommunen?



"Jag tror att vi går lite före och försöker använda markverktyget på ett mer offensivt sätt." Säger hon om deras nya plan för tomträtter och bostadsrättsföreningar.

– Ja det är en intäkt som används i vår budget, om vi säljer av mark får vi en engångsintäkt men vi får inte en driftsintäkt. Sedan har vi sett att det fungerat att använda den valfriheten att antingen använda tomträtten eller att få möjlighet att köpa ut den när avtalet har löpt ut, säger hon.

Malmö har infört ett vinstdelningssystem för bostadsrättsföreningar så att de kan få inkomster till att friköpa marken om den kan användas på ett för staden bra sätt.

Kan Stockholm och Göteborg lära av Malmö här?

– Jag tror att vi går lite före och försöker använda markverktyget på ett mer offensivt sätt. Sedan är jag inte expert på hur deras marknad ser ut och vad de behöver. De ligger även på prisnivåer som är väldigt mycket högre än våra, säger hon.

Blåsten får en att knäppa sin jacka ända upp till halsen, det är alltid mer vind omkring Malmös landmärke Turning Torso. En man med sitt barn går förbi och hälsar glatt, hon bor själv här runt hörnet i en hyresrätt.

Tidigare har hon dock bott i både bostadsrätt och småhus. Är det någon skillnad mellan att bo i hyresrätt och bostadsrätt?

– Jag skulle nog säga att kostnaden för att bo i hyresrätt är väldigt mycket högre, säger hon och skrattar.

– Det var länge sedan jag bodde i bostadsrätt och jag tyckte då att den var dyr, men det är inget mot vad man skulle få köpa den för idag, lägger hon till.

Prisutvecklingen på bostadsrätter i Malmö har överstigit utvecklingen i Stockholm och Göteborg. Dock från en lägre nivå.

Anledningen tror hon kan vara saker som stora kultursatsningar och en region som erbjuder väldigt mycket inom en begränsad radie. De senaste åren har även startups och techbolag etablerat sig i regionen.

– Sedan tror jag också att här finns en framtidstro och ett geografiskt läge som ger många fördelar för regionen. Intresset för att flytta hit är stort.

Hon själv har dock svårt att svara på vad som är bäst med staden och funderar länge.

– Jag tycker att det är fantastiskt att ha tillgång till vattnet i stan och tar ofta promenader här längs vattnet, säger hon och pekar bort mot strandpromenaden dit hela Malmös befolkning vallfärdar varma sommardagar.

Sedan funderar hon lite till. Katrin Stjernfeldt Jammeh är född i staden och har bott här i hela sitt vuxna liv, sett den ändra skepnad och växa upp i nya former.

Kanske är det därför hon har svårt att välja en favoritstadsdel.

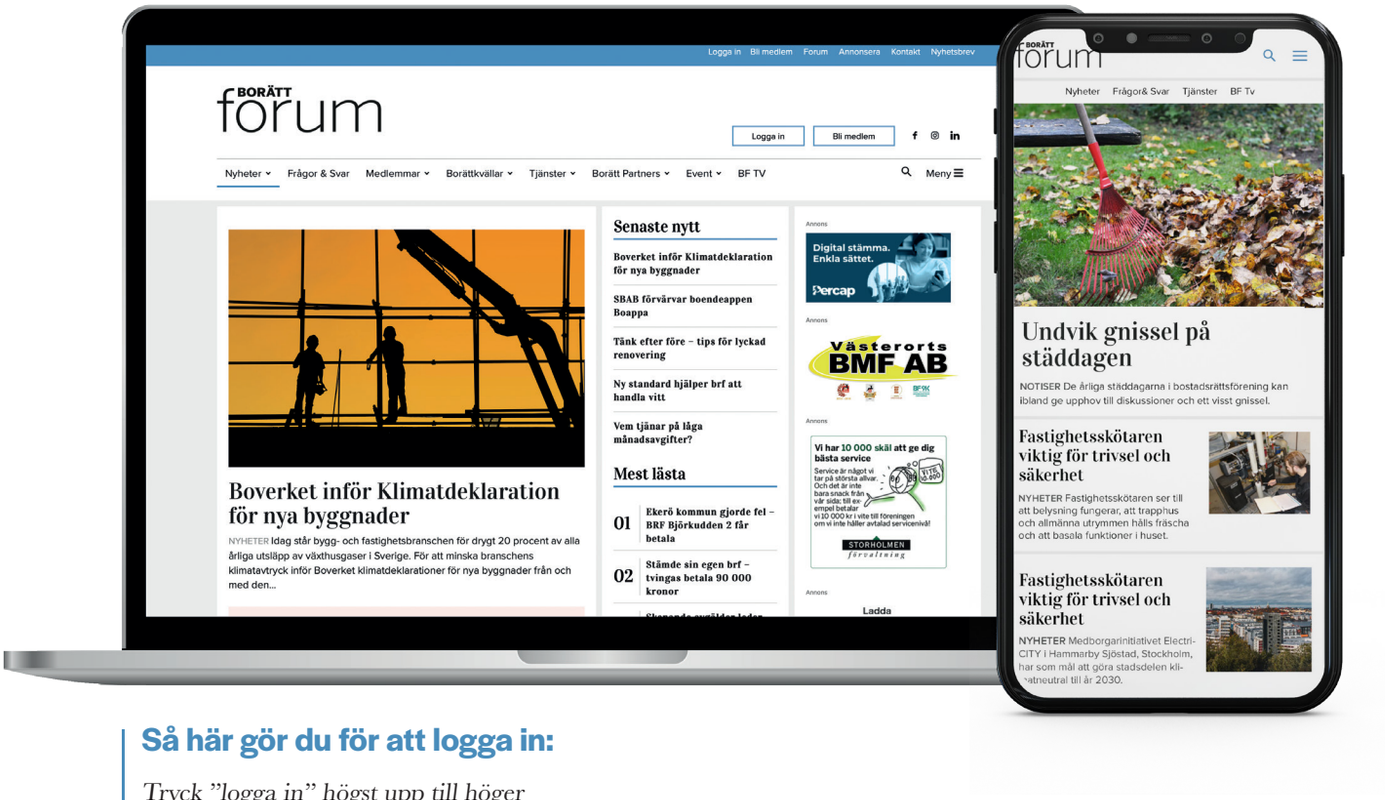
– Det jag gillar bäst är nog egentligen närheten. Det är faktiskt det som gör att Malmö sticker ut. Du tar dig genom stan på kort tid med cykel och kommer snabbt till väldigt olika miljöer, säger hon.

Malmös kommunordförande borde veta, hon tar sig själv runt med cykel. ■

Prenumerant? Nu får du tillgång till ännu mer material på vår webb!

På Borattforum.se kan du läsa tidningen direkt i telefonen – när du vill! Som medlem har ni tillgång till alla nyheter, reportage, frågor & svar samt Premiumklubben.

Kontakta info@borattforum.se för inloggningsuppgifter.



Så här gör du för att logga in:

Tryck ”logga in” högst upp till höger på hemsidan. Saknar ni prenumeration klickar ni på ”Bli medlem” och fyller i uppgifterna.

BORÄTT forum

TIDNINGEN FÖR SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Här finns de verkliga brandfarorna för er förening

Det finns ett antal myter om vad som orsakar bränder – men många gånger förbises det som är mest brandfarligt. Borätt har talat med brandingenjören David Widlund om var de verkliga brandfarorna finns.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** REBECKA UHLIN

Många av oss drar reflexmässigt ur kontakten till kaffebryggaren, kollar noga att ingen mobilladdare lämnas i urtaget och att inget brännbart finns nära elelementet – maningarna Får ej övertäckas, Do not cover, Ei saa peittää, sitter djupt.

– Elelement får inte bli varmare än 45 grader men är det fel på dem kan de orsaka brand. Det är däremot en myt att kaffebryggare och mobilladdare orsakar bränder, säger David Widlund. Men han varnar samtidigt för att köpa billiga icke godkända produkter på nätet – där finns risker.

Brandskyddet är en viktig del i fastighetens underhållsplan. Det är också viktigt att bostadsrättsinnehavare och hyresgäster är medvetna om vilka risker som finns i lägenheterna. Information minskar brandrisken. Det är också bra att de boende har
adekvat utrustning som brandfiltar och pulversläckare för att släcka eller begränsa bränder.
De verkliga brandfarorna i lägenheterna och i fastigheten är torrkokning på spisen, gamla elledningar, elcentralen och vitvaror som tvätt- och diskmaskiner. Torrkokning är det som orsakar allra flest utryckningar – omkring 2000 om året. De ger kraftig rökutveckling och ibland även brand. En spisvakt som stänger av spishällen när den börjar bli för varm förhindrar många tillbud.

Elledningar, kablar och åldrade elapparater är den näst största brandorsaken.

– Ledningarna i ett hus åldras. I 1940–50-talshusen bör man se över ledningarna och prioritera att dra nya, säger han.
Belysningsarmaturer ligger på tredje plats i statistiken.

– Det är främst gamla lysrör utan säkerhetsglimtändare som kan orsaka brand. Ett varningstecken är att lysröret står och blinkar. Moderna, elektroniskt styrda lysrör är säkrare. Även infällda spotlights kan vara en fara om de inte är rätt installerade och håller tillräckligt avstånd till brännbart material.
Han förklarar att dagens led- och lågenergilampor är svalare och därför mer brandsäkra.

Glapp i elcentraler orsakar mer än hundra bränder per år. En elcentral innehåller mängder av kopplingar som kan glappa.

– Låt en elektriker se över elcentralen regelbundet så att allting sitter fast ordentligt och att alla anslutningar är korrekt utförda. När elcentralen byggs på, exempelvis med ledningar till laddstolpar, kan belastningen bli för hög, framhåller han.

> **Ledningarna i ett hus åldras. I 1940 och 1950-talshusen bör man se över dem.**

Det är också viktigt att hålla rent från brännbara material runtomkring elcentralen.

Cirka 150 bränder orsakas varje år av vitvaror som tvättmaskiner, diskmaskiner och torktumlare.

– Var hemma när du kör dem och se till att brandsläckare och brandfilt finns tillgängliga, säger han.

Föreningen behöver också se till att det finns brandvarnare i tvättstuga så att en eventuell brand snabbt blir upptäckt.

Levande ljus är en klassisk brandfara och vintertid inträffar många bränder som beror på att man glömt släcka ljus. Standardrådet är att alltid släcka ljusen när man lämnar rummet, men David

Widlund tar det ett steg längre:
– Använd aldrig träljusstakar, och ha aldrig brännbara material som mossa eller plastdekorationer i staken. Stakar i glas, keramik, porslin eller metall går bra och det är fint att dekorera med till exempel små vita stenar i stället, tipsar han.

Bränder orsakade av sängrökning har inte minskat i den omfattning vi hoppats på trots att färre röker i dag, säger han och tillägger att det ofta är ensamboende äldre människor som har begränsad rörlighet och som ligger till sängs eller sitter i rullstol som råkar ut för detta.

David Widlund ger det avlutande tipset att föreningen låter installera brandvarnare i varje lägenhet så att alla tillbud kan upptäckas snabbt och att brandsäkerhet blir ett återkommande tema på medlemsmöten. ■



David Widlund är brandingenjör och utreder orsaker till bränder.

Boka en kostnadsfri riskanalys idag

Brandtätning - fastighetens viktigaste brandskydd!

Hur ser brandcellerna ut i er bostadsrättsförening? Är de intakta, eller har de brister som gör att brand och rök snabbt kan spridas och orsaka stor skada?

Täta brandceller köper tid för brandkåren, minskar skador i fastigheten och gör att utrymning kan ske säkrare.

Under 2021 har du möjlighet att boka in en kostnadsfri nulägesanalys av brandskyddet i föreningar som ligger i Stockholm och Mälardalen.

På vår hemsida hittar du information om våra tjänster och fler brandskyddserbjudanden.

www.brandfokus.se | info@ brandfokus.se | 08-522 775 77







Brandfokus
BRANDSKYDDS MÄSTARE

Kollektivtankarna

I byn Ängsvik långt ute på Värmdö utanför Stockholm ligger bostadsrättsföreningen Ängsviksgården. Föreningen vårdar kollektividéerna från pionjäråren på 80-talet. Boendet bygger på självförvaltning och en stark gemenskap.

TEXT: DAGMAR FORNE **FOTO:** TORBJÖRN JOHANSSON

Pernilla Näsfors Östmar, Tomas Ekermann och Torbjörn Westlin möter upp utanför huset som är imponerande stort på sin kulle ovanför den omgivande villabebyggelsen.
– Det var byns ålderdomshem, från början kallades det fattigstuga. Huset byggdes 1911 och moderniserades med ett tillbyggt hisschakt på 1950-talet, berättar Torbjörn Westlin.

På 1980-talet lades verksamheten ner och huset togs över av ett kollektiv som bildade bostadsrättsförening och byggde om huset till lägenheter. Det mesta arbetet gjorde medlemmarna själva och tanken var att skapa ett billigt boende som byggde på gemenskap och delade resurser. Nu finns här 14 mycket personliga hem. Här bor 25 vuxna och 25 barn. Lägenhetsstorlekarna ligger mellan ett och fem rum och alla har eget kök, men ålderdomshemmets gamla kök och matsal är husets hjärta. Ängsviksgården lär vara det äldsta matlag i Sverige som har fungerat oavbrutet under alla år.

Det drivs genom en ekonomisk förening och medlemmarna delar på ansvaret att laga middag fem dagar i veckan under skolterminerna. En gång per termin ansvarar de vuxna också för att sätta ihop veckans meny och recept och handla ingredienser.

Den 7000 kvadratmeter stora tomten rymmer odlingar, hönsgård, gamla fruktträd och en skogklädd bergknalle där en tipi med vedkamin står uppställd. Här blir det varmt och gosigt på vinterkvällar och den används för exempelvis bokcirklar.

Pernillas familj har en egen tipi som fungerar som extra vardagsrum. Deras lägenhet är på 38 extremt väl utnyttjade kvadrat. Hon har en vid utsikt från köksbordet där hon brukar sitta och jobba, och när Borätt är på besök ser vi sju dovhjortar som står och betar i skogskanten.

I matsalen har Tomas och Torbjörn fixat kaffe och alla tre berättar vad som lockat dem att bosätta sig på Ängsviksgården:
Pernilla bodde i andra hand och längtade efter ett litet hus på hjul – ett tiny house – någonstans på landet. ”Du kan bo på gården ute hos mig”, föreslog hennes kompis Mattias. Istället flyttade hon in i hans lägenhet och idag är de gifta och har en son.

Föreningens ordförande Tomas Ekermann bodde med fru och tre barn i nyproducerad bostadsrätt i Söderort och saknade gemenskap.
– Där fanns inga allmänna utrymmen inte ens tvättstuga. Man såg knappt till grannarna.

Familjen flyttade in för snart tre år sedan och barnen har massor av kompisar i huset där dörrarna är öppna och gården full av spännande lekmöjligheter. I byn finns både skola och förskola.
När Torbjörn Westlin för tio år sedan fick nytt jobb i Stockholm var det bråttom att hitta något. Lägenheten i Göteborg var



Brf Ängsviksgården ligger i Ängsvik på norra Värmdö.



Trädgården i vintervila. På sommaren är detta platsen för

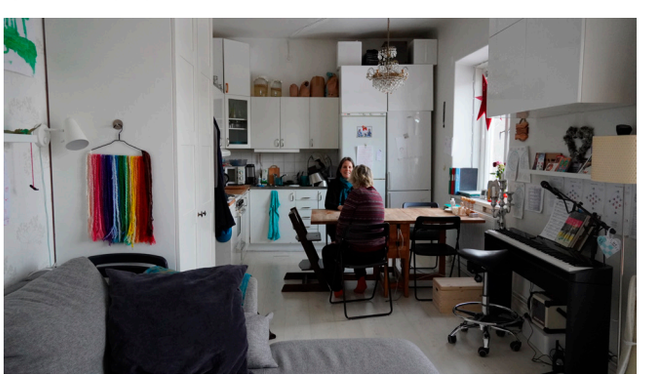
lever på Värmdö



Byn har cirka 450 invånare. Huset byggt 1911 och föreningen bildades 1984.



Den gemensamma matsalen är hjärtat i föreningen. Här sker mycket spontant umgänge.



I Pernilla Näsfors Östmar kvadratsmarta etta bor två vuxna och ett barn.



både odling och fest. Och för hönsen som brukar gå lösa.



Tomas Ekermann, Pernilla Näsfors Östmar och Torbjörn Westlin stortrivs i sin lantliga idyll.

såld och han hade tillsammans med frun Petra och två barn i förskoleåldern jagat ett boende. Till Ängsvik kom han ensam en lördag. Redan när han körde förbi skolan kände han att detta var rätt och bestämde sig. Hustrun var till en början lite svår att övertyga – kollektivdrömmen var inte hennes – men idag trivs hela familjen.



Dovhjortarna är en vanlig syn här.

Det finns en stark anda av gemenskap och trivsel men också en del bekymmer. Ordförande Tomas Ekermann berättar att de som startade bostadsrättsföreningen på 1980-talet var idealister som gjorde nästan allt arbete själva. Kostnaderna hölls nere, men allt är inte professionellt gjort.
Nu kommer notan för gamla synder.
– Vi håller på att inventera behoven, bland annat måste taket läggas om. Fasaden har lappats och lagats provisoriskt genom åren och vi håller på att undersöka konditionen på husets övriga delar, säger han.

Kostnaderna är i dagsläget svåröverblickbara och man håller på att revidera underhållsplanen och gå över till att redovisa enligt K3 för att kunna göra mer korrekta avskrivningar.
Det kan bli avgiftshöjning, men man tittar också på andra finansieringsmöjligheter. Eftersom avgiften redan i dagsläget är satt för att täcka underhåll av gemensamma utrymmen och en stor gemensam gård är den inte speciellt låg.
– Men det handlar också om hur mycket vi värderar att kunna bo så här. Bussresan från Slussen tar bara 45 minuter. Känslan när man kliver av bussen härute, går grusvägen upp och möter stillheten och den friska luften är obeskrivligt skön, säger han.
Och visst lever medlemmarna ganska sparsamt i övrigt.

En del av medlemmarna delar på sina bilar genom föreningen Sambil. Gården är full av pulkor som barnen delar, det finns ett rum där föräldrar lämnar urväxta kläder och letar upp vad de behöver bland grannbarnens avlagda.
Torbjörn Westlin beskriver styrkan i boendet:
– Det är en speciell plats och ett speciellt hus och en gemenskap där alla tar ansvar utifrån intresse. En hönsgrupp sköter hönsen, en person ansvarar för tvättstugan, en för pannrummet. Man hjälps åt med att ta hand om barn och fixa saker och kan ha långa trevliga samtal efter middagen. ■

VI TILLVERKAR NYA RÖR INUTI DE GAMLA





Tubus System är en av Europas ledande aktörer inom relining i spillvattensystem, vilket innebär att vi tillverkar nya rör inuti gamla.
Vi vänder oss till bostadsrättsföreningar, fastighetsbolag, förvaltningsbolag, tekniska konsulter och entreprenörer.
För våra kunder och partners skapar vi värde inom hållbarhet, kostnadsbesparing, tidsbesparing och långsiktighet.
Tubus System har funnits sedan 1998 och har idag ca 300 anställda i 4 länder.

TUBUS SYSTEM
Pipes Reborn.

Tubus System AB
info@tubussystem.se · www.tubussystem.se
Kontakt: Karin Forsman 031-383 80 21



Årlig översyn: Undvik obehagliga överraskningar

Att lämna sitt tak vind för våg kan bli en väldigt dyr historia. Det räcker att några tegelpannor hamnat snett för att taket ska börja angripas av vatten. Tyvärr kan ta det ta ett tag innan det upptäcks och hinner orsaka skador, inte bara på taket, utan såväl på vind, lägenheter som fasad. Men med en årlig översyn slipper man obehagliga överraskningar. Tidiga åtgärder och bra underhåll gör också att livslängden på taket kan förlängas med åtskilliga år.

– Tyvärr har vi sett alldeles för många exempel på omfattande skador hos kunder som kontaktat oss när det väl börjat läcka in, berättar David Frykman, VD på DM TAK. Något som skulle kunnat undvikits om bostadsrättsföreningen haft ett serviceavtal med en takleverantör som genomfört en fackmannamässig översyn varje år.

Få föreningar har koll på sina tak, av helt förklarliga skäl, man har inte tid, kompetens eller kanske ens möjlighet att inspektera dem. Och en olycka händer lätt. En ruggig höststorm, snöskottning i halvmörker, häftiga skurar med mera kan ställa till det. Många stirrar sig blinda på takets ålder, man menar att ett tak ska hålla i uppåt 50 år. Och är arbetet rätt utfört så gör det oftast det. Men precis som man servar sin bil så krävs en årlig tillsyn; rensning av stuprör och hängrännor, översyn av plåtdetaljer, kontroll av pannornas skick, inga sprickor eller förflyttningar med mera.

– Många tror också att försäkringsbolag går in och täcker vattenskador som orsakats av skador eller slitage på taket, berättar David Frykman. Men tyvärr är det inte så, i nästan alla fall får föreningen stå för hela kostnaden.

Men även ett väl underhållet tak måste för eller senare renoveras. Då är det viktigt att leverantören har den kompetens och erfarenhet som krävs, inte minst då det gäller underarbetet och plåtarbetet. Att svenska byggnormer följs och att man får bra garantivillkor.

– Se till att noga kontrollera de företag du kontaktar för en offert, menar David Frykman. Allra bäst är att hyra in en oberoende projektledare som kan hjälpa till genom hela processen. Titta på företagets historia och ekonomi. Försvinner företaget från marknaden går du miste om garantiåtaganden.

En fullständig renovering av ett tegeltak görs väldigt sällan, så det finns all anledning att lägga ner såväl tid, arbete som pengar på såväl upphandling som på själva taket. Fram till dess kan styrelsemedlemmarna sova gott om natten om de har ett bra serviceavtal med en kompetent och pålitlig leverantör.

Artikel sponsrad av:

DM TAK

DM TAK är ett familjeföretag där kunskap om takläggning gått i arv i tre generationer. Hos oss arbetar några av Stockholms mest erfarna takläggare. DM TAK utsågs till Årets Hantverkare 2016 i kategorin Större Byggföretag.

PREMIUMKLUBBEN – mängder av fina erbjudanden från våra partners!

I samma ögonblick som er förening blir Premiummedlem i Borätt Forum får ni tillgång till mängder av erbjudanden och förmåner från våra partners. Alltifrån digitala energilösningar till måleri, renovering, elinstallationer till juridik och brandsäkerhet. Partners som borgar för en trygg upphandling, genomförande och leverans.

Som Premiummedlem har du även tillgång till vår tidning, kostnadsfria digitala utbildningar samt rådgivning och support till rabatterade priser. På vår hemsida kan ni läsa mer om fördelarna att bli Premiummedlem samt hitta blankett för beställning.

Är du företagare och vill vara med i vår Premiumklubb?
Kontakta oss på info@borattforum.se eller på tel 08–520 252 02

RS RÖRSERVICE
Ni ringer, vi springer!

Vi över 20 års erfarenhet av olika typer av VVS-arbeten. Vi utför alla typer av arbeten inom VVS, service, underhåll och vvs installationer.

ANDRÉS MÅLERI

Andrés Måleri utför alla slags målningsarbeten. Vi betjänar brf:er i Stockholm, Uppsala, Gävle, Västerås och Mälardalsregionen.

Fixit!

Fixar det som ni vill ha utfört snabbt men känner att ni inte vill eller kan? Vi hjälper till med det mesta oavsett om du är privatperson eller företag. Forsla skräp, montera möbler m.m.

iLOQ
Making life accessible

iLOQ digitala låssystem ökar värdet på fastigheter genom en miljövänlig lösning med högre säkerhet och lägre driftskostnad.

DAHL

Sveriges ledande handelsföretag inom VVS, verktyg och produkter för daglig service, renovering och nybyggnation.

Gullikssons El

Vi projekterar och installerar allt inom modern elteknik med noggrant utvalda fabrikat och leverantörer för att möta högt ställda krav på kvalité, hållbarhet och långsiktighet.

DWOO PROJECT MANAGEMENT

Projektledning för socialt intensiva miljöer! Vi gör saker tillsammans. Vi skapar. Vi levererar. Ibland blir tjänsten som ska utföras så omfattande att den bli till ett projekt.

BRANDKONTORET

Vi belönar skadefria år med självriskkonto! Maila oss på info@brandkontoret.se eller ring 08 545 286 00.

CLEANFRESH

Erbjuder en effektiv, miljömedveten utomhus- och inomhusrengöring enligt den senaste metoden, maskiner och annan utrustning. Vi garanterar renhet och hygien.

Presto

Säkerställer och utvecklar brandsäkerhet, ger företag och myndigheter rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

rävisor
www.ravisor.se info@ravisor.se 010-410 38 80

Rävisor AB jobbar enbart med Brf-ekonomi i och juridik. Vår ambition är att ha marknadens bästa revisionserbjudande, med professionell service, smart IT-stöd, tillgänglighet och konkurrenskraftiga priser. info@ravisor.se

SECOR
Säker dörr. Säker installation.

Erfaren, rikstäckande sälj- och installationskedja som är experter på dörrbyten i flerbostadshus.

PART GROUP

Nytidens renovering av badrum och kök. Prefabricerat byggande kortar byggtiden väsentligt, som gör att hyresgästen har hantverkare kortare tid. Smartare och betydligt mera ekonomiskt.

MeetPort

Möten – konferenser & event. Ska ni ha möte, konferens eller ett event? Vi har lokalen! Moderna ljusa lokaler invid Globen, passar lilla mötet, konferensen, eventet & föreläsningen.

CC Plåt & Tak AB
Etablerat 1972

CC Plåt & Tak AB är ett komplett takföretag med över 40 år i branschen. Vi har plåtslagare, tegelläggare, takmålare och servicepersonal – redo att hjälpa våra kunder med allt från minsta takläcka till hela takbyten.

KTC
Free Energy. Zero Emission.

KTC hjälper BRF:er att spara pengar och klimatet, genom digitala energilösningar.

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Försäkringsförmedlare och skadekonsulter sedan 1973. Vi hjälper föreningar att hitta rätt försäkringslösning till rätt pris och att få rätt ersättning efter skada.

Brandfokus
BRANDSKYDDS MÄSTARE

Vi hjälper bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med ett effektivt brandskydd. Vi ställer höga kompetenskrav på våra anställda, samarbetspartners och leverantörer samtidigt som vi värnar om en bra arbetsmiljö.

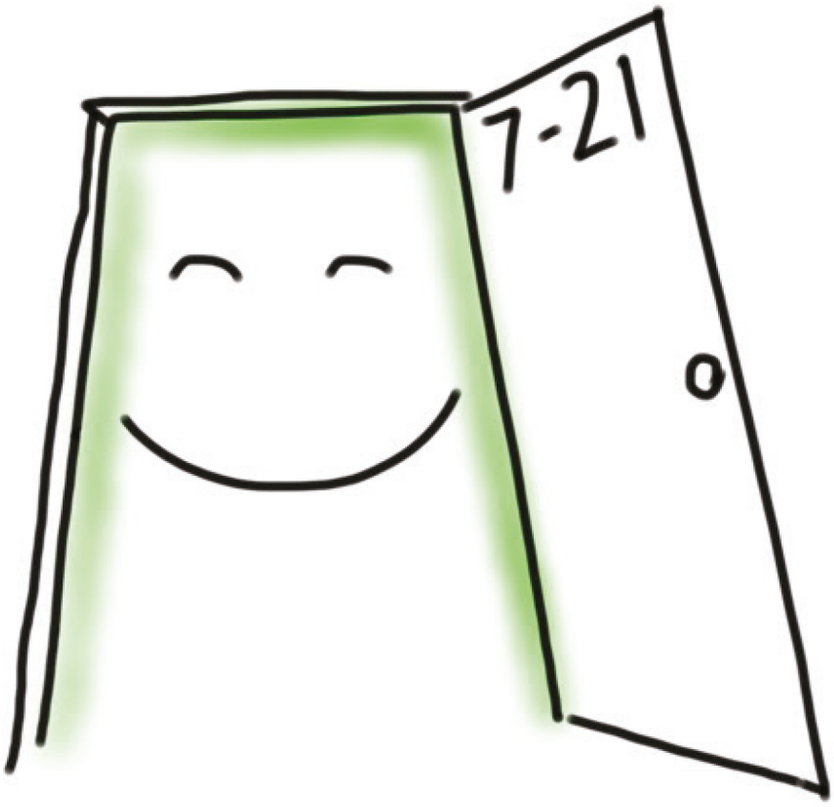
Plastic produkter
www.farthinder.net
0370 123 83

Vi har räddat liv & ökat säkerheten på väg i mer än 55 år. Vi är originalet av Farthinder och Slangbryggor. Vi kan med vår stora produktbredd alltid erbjuda er attraktiva produkter.

CERTEGO
Säkerhet för allt du vill skydda

Vi är er kompletta säkerhetsleverantör som tillhanda- håller bl a passersystem, digitala lägenhetslås, nyckelservice och porttelefoni till er fastighet.

Personlig service 7–21 (från sju på morgonen till nio på kvällen!)



På Storholmen Förvaltning sitter vi inte fast i gamla rutiner kring fastighetsförvaltning. Istället ifrågasätter vi, omprövar och utvecklar. Vilket leder till effektivare verksamhet och bättre service.

Till exempel har vi anpassat vår kundtjänst och felanmälan efter ditt liv genom att ha öppet vardagar 7—21.

Det finns fler talande exempel. Vi kommer gärna och berättar mer om hur vi arbetar samt lyssnar på din förenings behov och önskemål. Hör av dig till Elisabeth Dansk, 072-565 65 33.

STORHOLMEN
förvaltning

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

www.storholmen.se | info@storholmen.se | 08-520 252 00

Frågor och svar

Att slippa fastna i svårbesvarade frågeställningar är ett utmärkt sätt att effektivisera styrelsearbetet. Ställ frågorna till Borätt Forum så får ni svar.

FRÅGA: Hej, om man på årsmötet tackar ja till att bli ordförande om man höjer arvodet men det visar sig att det inte kommer att höjas. Kan man då dra sig ur att bli ordförande? Inget är påskrivet.

SVAR: En styrelsemedlem har ensam rätten att bestämma om denne vill fullfölja uppdraget denne är vald till av stämman. Det är alltså möjligt att avgå som styrelseordförande. Avgången ska meddelas till styrelsen, även datum för avgång ska framgå. Ifall avgången leder till att den nya styrelsen står i strid mot stadgarna eller lagen om ekonomiska föreningar måste styrelsen utlysa en extra stämma för val av nya styrelseledamöter.
/Jacob Bellstam, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Har bostadsrättsinnehavaren rätt till att ta bort radiatorerna i lägenheten och har dom rätt till att kapa bort rören till radiatorn? I våra stadgar står det att radiatorerna tillhör föreningen. Då kan man tvinga lägenhetsinnehavaren att sätta upp radiatorn igen. Vad kan följden bli om innehavaren vägrar att sätta tillbaka radiatorn. Kan vi i styrelsen göra något?

SVAR: Nej, medlem har inte rätt att varken ta bort radiator eller kapa rör till denna, radiator är normalt föreningens ansvarsområde. Medlemmen kan anmodas att återställa radiatorn, med konsekvensen att annars kommer föreningen låta utföra det på medlemmens bekostnad. Om medlemmen fortsätter vägra får man sedan ta en diskussion om föreningen verkligen kan gå vidare med ärendet
/Peter Niemeyer, BORÄTT FORUM

FRÅGA: Jag är hälftenägare till en brf-lägenhet och planerar att ge min del i gåva till min hustru. Jag bor fortfarande kvar i lägenheten. Kan jag fortsättningsvis vara medlem i brf utan ägande. Jag sitter för närvarande också i styrelsen.

SVAR: Har du inget ägande i lägenheten ska du utträda som medlem. Det föreligger dock inga hinder för att sitta kvar i styrelsen. Du bör även kontrollera föreningens stadgar. Det är ytterst ovanligt men det skulle kunna föreligga andra bestämmelser om medlemskap som i så fall anges i föreningens stadgar.
/Jacob Bellstam, BORÄTT FORUM STYRELSESUPPORT

FRÅGA: Kan en bostadsrättsförening neka till att installera batteriladdare i garaget om någon boende i fastigheten yrkar på detta på grund av inköp av elbil? Garageplats tillhör lägenheten.

SVAR: Om föreningen redan har garage- eller parkeringsplatser krävs det inget stämmobeslut för att ordna med laddmöjligheter i anslutning till dem. Det kan styrelsen besluta om. Men om förslaget är att till exempel bygga parkeringsplatser på en del av föreningens gräsyta är det en stämmofråga. I det fall den aktuella föreningen har garage- eller parkeringsplatser får medlemmar som vill ha batteriladdare installerad vända sig till styrelsen. I det andra fallet kan saken tas upp efter motion på ordinarie stämma eller på extrastämma. Jag har varit med om att frågan har tagits upp på stämma trots att föreningen redan har garage- eller parkeringsplatser, eftersom styrelsen ville ha stämmans åsikt.

/Johanna Kern, JURIDEKO FASTIGHETSPARTNER STOCKHOLM AB

VÅRA EXPERTER

Storholmen Förvaltning
Svarar på frågor om underhållsplan kopplad till föreningens budget, lär känna ditt hus och frågor kring brf-lagen samt stadgefrågor.

J. Gullikssons El AB
Svarar på frågor om installation, service och underhåll inom el, tele, data, styr och larm.

Pedersen Advokatbyrå
Svarar på frågor om entreprenadrätt, konsulträtt och fastighetsrätt.

Bolander & Co
Svarar på allt om försäkring och skador i bostadsrätt. Hur gäller försäkringarna? Vems ansvar?

Jurideko
Svarar på juridiska frågor för bostadsrättsföreningar.

Presto
Svarar på frågor om brandsäkerhet, ger företag rätt förutsättningar att förebygga, upptäcka och övervaka brand- och säkerhetsrisker i sina fastigheter.

CC Plåt
Svarar på frågor om ert tak. Hur underhåller man det på bästa sätt, hur vet man att vattenavrinning fungerar? Har vårt tak säkerhetsutrustning som följer dagens förordningar etc.

SSG Nordic
Svarar på frågor om både den akuta delen och reparationen av alla typer till följd av skador.

PartGroup
Svarar på frågor om prefabricerade moduler för badrum vid t ex stamrenovering.

Hisskonsulterna
Svarar på frågor om hissar och portar; nyproduktion, ombyggnation, moderniseringar, projektledning, entreprenadbesiktningar, reparationer och service/underhåll.

BM Luftbehandling
Svarar på frågor om installation och service av styr/regler/övervakningssystem för fastighetsinstallationer som t ex värmesystem, ventilationssystem mm.

Secor
Secor Secor installerar Daloc-dörrar i hela landet. Fråga oss om allt som berör krav för dörrar i fastigheten gällande brand, ljud, inbrott, lukt och hur dörrarna kan se ut.

Brandkontoret
Vi arbetar för att ge dig Stockholms bästa fastighetsförsäkring.

Vattenfall InCharge AB
Svarar på allt vad gäller elbilsladdning för din bostadsrättsförening eller fastighet.

KTC
Hjälper till med frågor om energihantering i fastigheter.

CERTEGO
Komplett säkerhetsleverantör. Bl.a lås, passer- och bokningssystem.

iLOQ
Svarar på frågor om digitala låssystem och hur du säkert och smidigt hanterar alla behörigheter till bostadsfastigheter.

Andrés Måleri
Svarar på frågor om fönstermålning, fönsterrenovering, fasadmålning, lägenhetsmålning och trapphusmålning.

Tubus System
Genom relining med Tubus System renoveras dina avloppsrör och blir som nya utan att du behöver riva ut gamla rör eller befintliga stammar.

Västerorts BMF
Vi har gedigen erfarenhet av totalservice inom mark & anläggning, transport och utemiljö.

Fixit!
Vi hjälper till med det mesta oavsett om du är privatperson eller företag. Forsla skräp, montera möbler med mera.

DWOQ Project Management
Projektledning för socialt intensiva miljöer.

Friendly Power
Vi bidrar till ett bättre klimat genom att förse byggnader med förnybar el genom solceller.

Storstadens bygg
Vi är totalleverantör inom bygg, anläggning och fastighetsrelaterade tjänster.

Stockholm Exergi
Stockholmarnas energibolag. Vi tryggar Stockholmsregionens tillgång till värme, kyla och el

Rävisor
BRF-experten med erfarna BRF-revisorer.

Brandfokus
Vi hjälper bostadsrättsföreningar och fastighetsägare med ett effektivt brandskydd.

Midsummer
Midsummer är ett svenskt företag som tillverkar och installerar solcellstak med 90 % lägre koldioxidavtryck än traditionella solpaneler.

EN ANNONS FRÅN
Gullikssons El



Fler elbilar kräver planering för fler laddningsmöjligheter. Samtidigt har det aldrig varit enklare och mer förmånligt att installera laddstationer än nu!

Dags att säkra behovet av elbilsladdning i föreningen?

Enklare och smartare än förut!

I takt med den växande svenska elbilsparken ökar kraven på säkra, smarta och tillgängliga laddningsmöjligheter. Hänger föreningen med i elbilsutvecklingen?

Allt fler svenskar väljer att köra elbil och att ladda bilen hemma blir viktigt i elbilsvardagen. Brf:er som erbjuder bra laddningsmöjligheter är därför extra attraktiva när elbilsägare väljer bostad.

Att kunna ladda sin elbil där man bor har blivit en självklarhet för de flesta. Med en genomtänkt infrastruktur av laddstationer i garaget eller på fastighetens parkeringsplats kan föreningen skapa en smidig vardag för de boende och samtidigt bidra till den gröna omställningen.

Vi hjälper brf:er från start till mål

Hos Gullikssons El erbjuder vi helhetslösningar för våra brf-kunder. Det betyder att vi tar hand om hela ert installationsprojekt från början till slut. Allt för att det ska vara så enkelt som möjligt för er förening att installera laddstationer.

Hos Gullikssons El har vi kompetensen, tekniken och produkterna för trygga och långsiktiga lösningar.



Jimmie Allen – *Projektledare Energi och Miljö, Gullikssons El, Stockholm*

Att våra lösningar ska matcha varje förenings unika förutsättningar och krav är en självklarhet.

Smart och energibesparande

Elbilsladdningen kan optimeras med last-balansering – ett aktuellt sätt att prioritera och fördela energianvändningen för att utnyttja dygnets timmar då elen är billigare, och att kapa energitoppar. Med smart laddning optimeras då elbilsladdningen när kapaciteten är som högst och kilowattimmepriset som lägst, vilket sänker kostnaden per laddning rejält.
Och visste ni att föreningen själv kan bestämma debiteringen per kilowatt, och på så sätt låta laddstationerna betala sig själva på sikt?

Vi erbjuder också en helt adminstrationsfri debiteringstjänst via appen Wattigo, som också fungerar för publika laddare i hela Sverige och Europa. En förenklad elbilsvardag helt enkelt!

Ladda Bilen-bidraget – upp till 50% av hela investeringskostnaden tillbaka

Ladda Bilen-bidraget är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket, där man som bostadsrätts-förening kan ansöka om och få bidrag med upp till 50% av totala investeringskostnaden vid installation av laddstationer.
Vi på Gullikssons El vägleder självklart kostnads-fritt föreningen med ansökan.
Passa på att göra en bra affär – för både föreningen och miljön!

4 STEG – Gullikssons El hjälper er hela vägen!

1 Lägesanalys
Vilka är föreningens förutsättningar för laddstationer inomhus och utomhus?

2 Laddstationer och infrastruktur
Hur stor laddkapacitet behövs nu och på längre sikt? Det är bra att planera för en långsiktig och flexibel infrastruktur.

3 Ansökan om investeringsstöd
Vi hjälper gärna föreningen med råd och vägledning i processen med att ansöka om Ladda Bilen-bidraget.

4 Installation
Tillsammans planerar vi installations-arbetet så att boende ska störas så lite som möjligt. Efter installation görs driftgenomgång med föreningen. Garantier på produkter och utfört arbete ingår alltid, och vi erbjuder även förmånliga serviceavtal.

Gullikssons El levererar kompletta, genom-tänkta och säkra installationer för elbilsladd-ning i alla typer av fastigheter. Givetvis har vi de behörigheter som krävs och vi arbetar med utvalda marknadsledande produkter och leverantörer.

www.gullikssonsel.se | 08-594 123 40



Hur väl känner du till Bostadsrättslagen?

Som styrelseledamot är det viktigt att känna till såväl Bostadsrättslagen som lagen om ekonomiska föreningar, då dessa två lagar allra ytterst styr hur en bostadsrättsförening ska fungera. Testa dina kunskaper i Bostadsrättslagen i vårt quiz!

Fråga 1. Vad är sant angående kameraövervakning?

A. Föreningen måste söka tillstånd hos Integritetsskyddsmyndigheten innan man sätter upp kameror.
B. Föreningen behöver inte söka tillstånd, men måste däremot följa dataskyddslagstiftningen och ha en rättslig grund för behandlingen.
C. Föreningen får inte ha kameraövervakning överhuvudtaget.

Fråga 2. Var kan en köpare av en bostadsrätt överklaga om styrelsen säger nej till medlemskap?

A. Tingsrätten.
B. Bostadsdomstolen.
C. Hyresnämnden.

Fråga 3. Hur fördelas årsavgifterna mellan lägenheterna i en förening?

A. Årsavgifterna fördelas alltid utifrån varje lägenhets insats, som fastställdes när föreningen bildades.
B. Årsavgiften fördelas utifrån lägenhetens storlek och planlösning.
C. Årsavgiften kan fördelas utifrån insats och/eller andelstal, beroende på bland annat föreningens stadgar.

Fråga 4. Vilket av följande är inte ett giltigt skäl för att hyra ut sin lägenhet i andra hand?

A. Bostadsrättshavaren ska provbo med sambo.
B. Bostadsrättshavaren har svårt att sälja sin lägenhet då marknaden viker.
C. Bostadsrättahavarens vuxna barn ska bo i lägenheten.

Fråga 5. Kan en medlem i en bostadsrättsförening inneha flera bostadsrätter i samma förening?

A. Ja, men man har normalt bara en röst på föreningsstämman.
B. Ja, en medlem kan inneha alla bostadsrätter.
C. Nej, en medlem får endast inneha en bostadsrätt i en förening.

Fråga 6. Har styrelsen rätt att ta ut straffavgifter i en förening, t ex om en medlem inte deltar på en städdag?

A. Ja, om det står i stadgarna att styrelsen får det.
B. Nej, styrelsen får aldrig ta ut straffavgifter.
C. Ja, styrelsen får besluta om en straffavgift ifall det blir mer rättvist för medlemmarna.

Fråga 7. Vad är inte sant om lägenhetsförteckning?

A. Styrelsen är skyldig att föra lägenhetsförteckning.
B. Datum för anteckningen måste alltid anges.
C. Lägenhetsförteckningen måste innehålla alla lägenheter i föreningen, det vill säga samtliga bostadsrätter och eventuella hyresrätter och lokaler.



JURIDEKO
FASTIGHETSPARTNER

Facit: 1B, 2C, 3C, 4C, 5A, 6B, 7C



TOTALENTREPRENAD AV TRAPPHUS

ANNO 1994 25 år MÅLERIET SOM BRYR SIG

ANDRÉS MÅLERI

MÅLNING • SNICKERI • GOLVPOLERING
PORTRENOVERING • SÄKERHETSDÖRRAR

www.andresmaleri.se Tel. 0200 58 02 20



VI FINNS HÄR NÄR DET HÄNDER

Brandskada eller dålig lukt?
Vi hjälper dig!

SSG

Brandsanering • Luktsanering

www.ssgnordic.com/se
tel. 010-277 01 00

Jour dygnet runt 020 - 100 140

SKADEFRÅGAN



ERIC RUBENSSON
Försäkringsjurist, försäkringsförmedlare och skadechef på Bolander & Co med inriktning på fastighetsrelaterad försäkring och därtill hörande skadefrågor. Bolander & Co sköter i dagsläget försäkringarna för mer än 1 700 bostadsrättsföreningar. Haft olika roller inom Länsförsäkringar 1990-2003.

Kontakt: info@borattforum.se

Täcker försäkringen?

”En av våra medlemmar halkade och slog sig på gångvägen på vår fastighet. Lyckligtvis blev skadorna relativt lindriga, men hon har krävt ersättning från föreningen för sina kostnader. Är detta något som föreningens försäkring kan betala?”

Nu när vintern slagit till dyker dessa skador och därtill hörande frågor upp. Jag ska försöka redogöra för vad som gäller ur försäkringssynpunkt:

Fastighetsägaransvar. Som fastighetsägare har föreningen ett långtgående ansvar att förhindra att denna typ av olyckor uppstår. Föreningen förväntas, genom egen försorg eller med hjälp av anlitad entreprenör, utföra snöröjning och halkbekämpning så snart behovet uppstår. Försummas detta kan föreningen bli skadeståndsskyldig för de skador som drabbar medlemmar eller besökande. Ansvaret är dock inte strikt, utan för att ett skadeståndsansvar ska uppstå måste man kunna konstatera att föreningen varit vårdslös eller försumlig med halkbekämpningen. Det görs således en prövning från fall till fall huruvida föreningen kan anses ha vidtagit tillräckliga åtgärder och i rätt tid eller inte, vilket också avgör frågan huruvida skadeståndsskyldighet föreligger. Den sista punkten i faktarutan, att betala eventuella skadestånd, är självklart mycket värdefull. Men ur praktisk synvinkel är övriga tre punkter minst lika viktiga.

Åtagandet att utreda om det finns en skadeståndsskyldighet eller inte innebär att föreningen själv egentligen inte behöver ta ställning och börja argumentera mot den som kräver skadestånd. Istället får försäkringsbolaget, som en någorlunda utomstående part, bedöma vad som kan anses visat och även förklara sin bedömning och sitt beslut gentemot den som kräver ersättning.

I samband med att försäkringsbolaget bedömer föreningens eventuella skadeståndsskyldighet lägger man stor vikt vid hur vädret har varit tiden före olyckan (snö, tö, regn, m.m), vilka åtgärder föreningen vidtagit samt vid vilken tidpunkt man har plogat/sandat/saltat. I de flesta fall anlitar fastighetsägarna en entreprenör för detta och denne för oftast journal över vilka åtgärder som de genomfört och vid vilka tidpunkter det skett.

Om försäkringsbolaget bedömer att fastighetsägaren inte har gjort tillräckligt för att förebygga skadan blir deras nästa åtgärd att bedöma skäligheten i de ersättningsbelopp som krävs och därefter utbetala det slutliga beloppet till den skadelidande, med avdrag för den självrisk som gäller för försäkringen. Självriskbeloppet får fastighetsägaren själv utbetala till den skadelidande.

Om försäkringsbolaget däremot skulle anse att det inte föreligger någon skadeståndsskyldighet kommer man heller inte att utbetala någon ersättning till motparten. Denne kan då naturligtvis gå vidare och få skadeståndsskyldigheten prövat av domstol. I så fall blir den tredje punkten aktuell och försäkringsbolaget företräder då föreningen i domstolen. ■

Vilket försäkringsskydd finns?
I föreningens fastighetsförsäkring ingår ett ansvarsmoment. Genom detta skyddas föreningen för risken att behöva betala skadestånd som man bedöms vara skyldig att stå för.

I villkoren för ansvarsmomentet gör försäkringsbolaget fyra viktiga åtaganden:

- Att *utreda* om skadeståndsskyldighet föreligger.
- Att *förhandla* med den som kräver skadeståndatt *föra den försäkrades talan* vid rättegång och betala rättegångskostnader.
- Att *betala* det skadestånd som den försäkrade är skyldig att betala.



Foto: Julia Lindemalm

MARIA MAUNSBACH

Är gästkrönikör i detta nummer. Hon är författare, krönikör och radiopratare bosatt i Malmö. I mars släpps hennes tredje roman "Lucky Lada och jag".

Kontakt: redaktionen@borattforum.se

Vad var det jag hörde?

Det började en måndag, eller snarare: natten till en tisdag. Genom väggarna i lägenhetshuset tillhörande min lilla bostadsrättsförening i Malmö ekade okvädesorden. Hora, fitta. Kuk. Fan. Alla med utdragna vokaler. En arg mansröst. H-o-o-o-ora. Jag gjorde som man gör när man vaknar mitt i natten, lystrade, försökte placera orden, ljuden – var kom de ifrån? Vad var det jag hörde? Och då: tystnad. Jag somnade om.

Tänkte inte särskilt mycket mer på det. Vaknade morgonen därpå och mindes nattens vakna minuter vagt, som om det varit en dröm. Jag hade varit rädd i stunden, orolig, men det försvann bort med dagens göromål.

Sedan, några dagar senare, fortfarande en vardag, vaknade jag igen. Fitta. Hora. Helvete.

En blixt från klar himmel. Visst var det en arg mansröst – och vem var det han skrek på? Jag lyssnade mer noggrant den här gången. En näve slog i bordet. Hörde jag någon annan, lyssnade jag på ett bråk? Misshandel. Men mannens röst ekade ensamt.

Jag hörde bara honom och könsorden han vrålade. Jag visste vad jag borde göra, jag borde ringa polisen. Jag kände det. Detta var inte bra. Och då: tystnad. Som från ingenstans låg natten tyst i huset igen.

Det tog längre tid för mig den här gången, men jag somnade om. Vaknade, men glömde inte bort vad jag hört under natten.Ytterligare några nätter med samma procedur. Men jag gjorde ingenting. Varför gjorde jag inte det?

Utöver den pockande oron tillkom skammen över min passivitet. Det var något som jag inte kunde sätta fingret på. Mannens röst var alltid den enda jag hörde. Och vem kunde det vara? Vi är bara trettiotvå stycken boende i min bostadsrättsförening, jag borde kunna tänka mig till vem det var som skrek.

Efter en ovanligt högljudd natt – ho-o-o-ora – bestämde jag mig: nej, nästa gång ringer jag polisen. Jag hade tvättid, gick ner i tvättstugan, och på väg upp mötte jag min granne, en man som bor vägg i vägg med mig. Han stannade mig, jag satte ner den blå IKEA-kassen på marken. Du, sade han. Vaknar du också om nätterna?

Jag kände genast lättnad, att jag inte var den ende som hörde det obehagliga om nätterna. Jag sade till min granne att jag planerade att ringa polisen, att jag skämdes över att jag inte gjort det tidigare. Han såg på mig med skeptisk blick, sade: Jag tänkte börja med att sätta upp en lapp, jag har redan skrivit en.

Medan jag läste, en handskriven sak med mycket syrlig ton som påpekade att det faktiskt bor barn i huset och de ska inte behöva vakna till gastandet av könsord, förklarade min granne situationen för mig. Nyligen hade en ung kille, runt tjugo, flyttat in i trappuppgången bredvid min – jag hade inte träffat honom än – och de var minsann inte oroliga. De var förbannade.

Det var inget olagligt som pågick på nätterna i huset, det var att denne nya lägenhetsinnehavare spelade oerhörda mängder tv-spel och inte kunde kontrollera ilskan över eventuella förluster. Det var ingen partner som blev tilltalad som hora och fitta, det var hans elektronik.

Lappen sattes upp, och sedan dess har ingen i huset vaknat till ett utdraget ho-o-o-ora. ■



Fördelar med solceller

Fördelarna med solceller är fler än vad många ofta tänker på. Att energin från solen är gratis inser alla, men få inser att driftnettot från en solcellsanläggning är positiv från dag ett och samhällsnyttan är stor. Under 2022 kommer här en solcellsskola för att underlätta klivet till en ekonomisk och miljömässigt bra investering, och för att tänka rätt från början.

Solens instrålning mot jorden är konstant och kommer så att förbli i miljarder år. Ingen kan äga solen eller påverka dess aktivitet, den är rättvis och väldigt säker och leder inte till konflikter som kol och olja gör.

Sverige har många soltimmar, samt ren, sval luft vilket gör att en solcellsinstallation lönar sig bra!

Solceller är lönsamma på direkten eftersom de ger ett positivt driftnetto, dvs. du spar mer på gratis el än kostnaden för räntan på solcellslånet. Det sänker därmed föreningens driftkostnader och gör driftkostnaderna mer förutsägbara då egenanvänd solel inte påverkas av höjda elpriser eller elskatter.

Den solel som föreningen inte kan ta tillvara på kan antingen säljas eller lagras i ett energilager/batteri. Energilagret används som ett tillskott vid användning av effektkrävande energiförbrukare och kan på så sätt skydda huvudsäkringen och sänka överföringsavgifter. Att kapa effekt-toppar kan ofta göra en batteriinstallation till en smart och lönsam affär.

Vid installation av laddstolpar kan solcellsanläggningen tillsammans med ett energilager vara nyckeln till att man klarar effekten trots att elnätet och säkringen är för klen.

En solcellsanläggning höjer värdet av lägenheterna i och med att driftskostnaderna för föreningen blir mycket lägre.

Att producera elen där den förbrukas samt att kapa effekttoppar är en stor samhälls-nytta då man slipper belasta det redan överbelastade elnätet.

På bara 70 m2 takyta i sydläge kan man producera ca 13 000 kWh/år vilket minskar koldioxidutsläppen med 8 ton, det vill säga en genomsnittlig svensks totala CO2-avtryck per år.

FRIENDLY POWER

Friendly Power AB | www.friendlypower.se | info@friendlypower.se | Erstagatan 24, Stockholm | 070-774 1055

Bekymmersfritt hissägande

Vi är specialister på service, underhåll & modernisering



Rikstäckande – vi finns i hela landet

Reservdelar för alla hissfabrikat

Öppna system för lägsta driftkostnad

Service 24 timmar om dygnet

Vår service förebygger problem med hissarna och ger er ett bekymmersfritt hissägande. Om något ändå trots allt skulle hända finns vi tillhands dygnet runt och är snabbt på plats.

Reservdelar för alla hissfabrikat

Vi kan serva alla slags hissar, oavsett fabrikat. Vi tänker också på din ekonomi och på miljön. Därför har vi ett utbytessystem, där vi själva renoverar delarna. Snabbt, smidigt och kostnadseffektivt!

Avtalsformer anpassade efter era behov

Vi tar fram underhållsplaner för dina hissar och kan i förväg tala om hur mycket servicen kommer att kosta. Vi utformar avtal från enklaste grundservice till fullservice inklusive allt!

Modernisering istället för utbyte

Våra smidiga modulsystem gör det lämpligt för modernisering oavsett typ av hiss och fabrikat, och endast byta det som behövs istället för ett komplett utbyte. Modulsystemet innebär också enklare underhåll!



”Resultatet har blivit förbaskat bra! Hissarna går väldigt mjukt och fint.”

Thommy Ekman, i Brf. Skansens styrelse och ansvarig för moderniseringen av föreningens åtta hissar.

Läs mer om vad våra kunder säger på althiss.se/cases

alt.se | 0472-390 700

Hör av er till oss och boka ett kostnadsfritt besök!

ALT

HISSAR & RULLTRAPPOR

- för alla miljöer